

Schätzungsbericht

Parzelle 982
Lohngasse/Müllerstrasse
2562 Port



Verkehrswert CHF 510'000

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	4
2.	Vorbemerkungen	5
2.1.	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.2.	Ausgangslage, Auftrag	5
2.3.	Grundlagen, Unterlagen, Dokumente.....	5
2.4.	Besichtigung.....	5
2.5.	Bewertungstichtag.....	6
2.6.	Qualifikation dieses Gutachtens.....	6
2.7.	Vorbehalte	6
3.	Landwert.....	7
3.1.	Einleitung relativer Landwert	7
3.2.	Definition relativer Landwert.....	7
3.3.	Baumasse/relevante Bestimmungen	7
3.4.	Realisierbare vermietbare Fläche (VMF)	9
3.5.	Mietwertansatz	10
3.6.	Mietwert	11
3.7.	Ertragskapitalisierung.....	11
3.8.	Ertragswert neuwertig und nachhaltig	12
3.9.	Die Aufteilung in Baute und Land	12
3.10.	Mängelfreies Land.....	13
3.11.	Der ungeeignete Realwert	14
4.	Beschreibung	15
4.1.	Makrolage (Ortschaft, Umgebung, Entwicklung)	15
4.2.	Wohn- und Lebensqualität.....	17
4.3.	Mikrolage (objektspezifisch).....	18
4.4.	Ortsplan.....	19

4.5.	Situationsplan.....	20
4.6.	Zonenplan.....	21
4.7.	Schutzgebiet	22
4.8.	Grundbuch	23
5.	Beurteilung und Wertung.....	24
5.1.	Marktsituation, Tendenzen.....	24
5.2.	Nutzungsstudien.....	24
6.	Begriffe / Abkürzungen.....	25
7.	Berechnungen	27
7.1.	der relative Landwert	27
7.2.	der Ertragswert	28
7.3.	Ertragsübersicht	28
8.	Lageklassentabelle für Wohnen SIV	29

1. Zusammenfassung

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um die Parzelle Nr. 982 an der Mül-
lerstrasse in 2562 Port. Das Grundstück Port Grundbuchblatt Nr. 745/982 umfasst einen
Halt von 796 m². 575 m² der Parzelle befinden sich in der Bauzone W2 und 221 m² in der
Zone_mit_Planungspflicht_ZPP_Spitel.

Es handelt sich um ein interessantes Objekt an einem guten Standort, welches seinen Käufer
innerhalb einer normalen Verkaufsfrist finden dürfte.

Der Verkehrswert der Parzelle beträgt (gerundet)
Preis pro Quadratmeter gerundet CHF 640.

CHF

510'000

Studen, 16. Februar 2026

ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG



Heinz Lanz



Manuela Lanz



Martin Alder

SVIT
BEWERTER

SIV 
Schweizer Immobilienschätzer-Verband

2. Vorbemerkungen

2.1. Eigentumsverhältnisse

Gemäss Grundbuchauszügen befindet sich die Parzelle im Alleineigentum des Kantons Bern TBA Nationalstrassen.

2.2. Ausgangslage, Auftrag

Die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern benötigt den Verkehrswert des Grundstücks für die weitere strategische Planung. Aus diesem Grund wurde die ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, durch Herrn Werner Schindler (TBA, Landerwerb), beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln.

Das Grundstück wird geschätzt durch:

- Herrn **Martin Alder**, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, Mitglied des Fachverband Immobilienbewertung VAS-AEC.
- Frau **Manuela Lanz**, Immobilienbewerterin CAS FH. Sie ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV und des Fachverband Immobilienbewertung VAS-AEC. Sie ist Dozentin für Immobilienbewertung am Feusi Bildungszentrum in Bern, beim SVIT in Zürich, an der Fachhochschule in St. Gallen, MuttENZ, Horw und Burgdorf.
- Herrn **Heinz Lanz**, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Dozent für Immobilienbewertung an den Fachhochschulen Burgdorf, Luzern, Zug und St. Gallen sowie beim Schweiz. Immobilienschätzerverband SIV/SIREA. Er ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV, des Fachverband Immobilienbewertung VAS-AEC 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:

- Situations- und Zonenplan (topo.apps.be.ch 18. November 2025)
- Grundbuchauszug
- Öreb Kataster(oerebview.apps.be.ch 18. November 2025)
- Besichtigung (18. November 2025)

2.4. Besichtigung

Die Besichtigung hat am 18. November 2025, in Anwesenheit von Herrn Werner Schindler (TBA, Landerwerb) stattgefunden. Es konnte ein umfassender Eindruck der Liegenschaft gewonnen werden.

2.5. Bewertungsstichtag

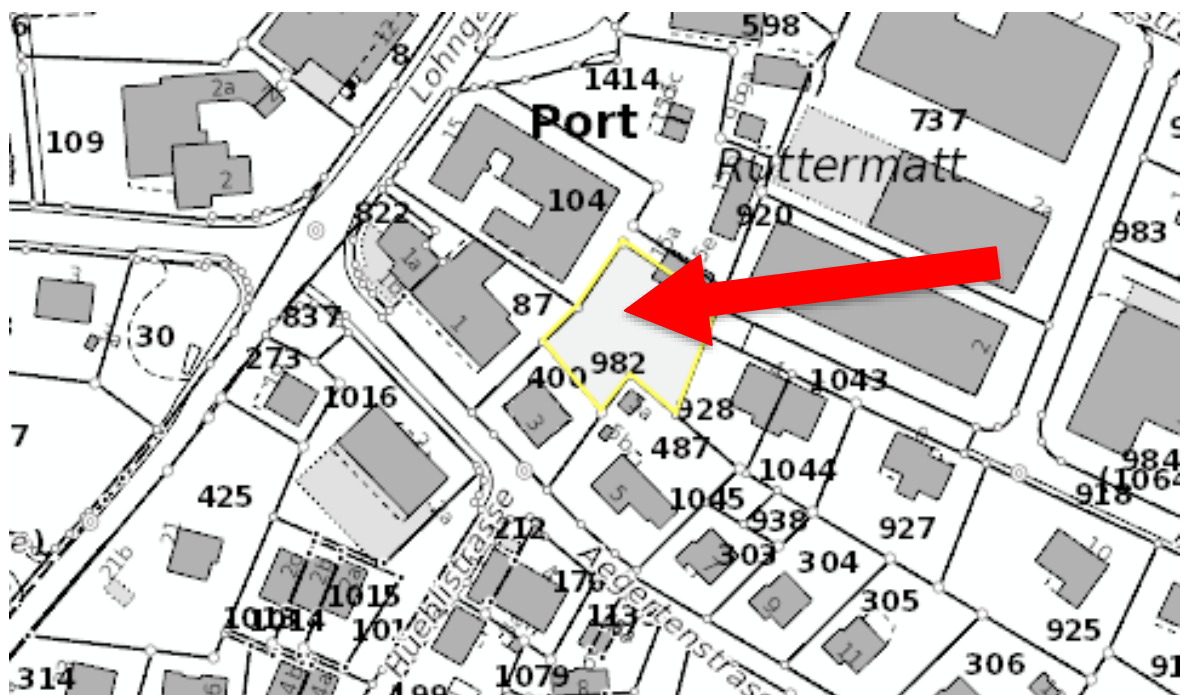
Als Bewertungsstichtag gilt der 18. November 2025. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

2.6. Qualifikation dieses Gutachtens

Die Grundstücksbewertung 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. Im Kataster der belastenden Standorte (topo.apps.be vom 18. November 2025) besteht kein Eintrag.



3. Landwert

3.1. Einleitung relativer Landwert

Die Parzelle Port GBBL Nr. 982 befindet sich mit 575 m² in der Bauzone W2 und mit 221 m² in der Zone_mit_Planungspflicht_ZPP_Spitel, gesamt umfasst sie einen Halt von 796 m². Über die Fläche wird der relative Landwert gestützt auf eine supponierte Wohnüberbauung ermittelt.

3.2. Definition relativer Landwert

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Baumasse/relevante Bestimmungen

Zur Ermittlung des Landwertes müssen in einem ersten Schritt die Überbaumungsmöglichkeiten des Grundstücks unter Berücksichtigung einer maximal möglichen Ausnutzung berücksichtigt werden. Für das betreffende Grundstück ist das Baureglement der Gemeinde Oberried am Brienersee massgebend. Folgende Nutzungsmasse sind zu beachten:

Bauzone: Wohnen W2 und Zone_mit_Planungspflicht_ZPP_Spittel

Nutzung

W2 Die Wohnzone 2 (W2) ist eine Bauzone, für die folgende Bestimmungen gelten:

Art der Nutzung:

- Nutzungsarten:
 - Wohnen
 - Stilles Gewerbe (z. B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe, Künstlerateliers)

- Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

Mass der Nutzung:

- Kleiner Grenzabstand (kA): 4,0 m
- Großer Grenzabstand (gA): 8,0 m
- Gebäudelänge (GL): 25,0 m
- Fassadenhöhe traufseitig (FH tr): 7,0 m
- Fassadenhöhe giebelseitig (FH gi): 11,0 m
- Fassadenhöhe Attika (FH a): 10,0 m
- Vollgeschosse (VG): 2
- Grünflächenziffer (GZ): 20 %

Hinweise:

- Stilles Gewerbe darf weder durch Betrieb noch durch verursachten Verkehr störend wirken.
- Die Bestimmungen zur Bauweise und Gestaltung sind in Kapitel 4.1 des Baureglements geregelt.

ZPP Spittel Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Spittel hat folgende Bestimmungen:

Planungszweck:

1. Realisierung einer verdichteten Überbauung für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen.
2. Schaffung eines städtebaulich überzeugenden Ortseingangs (Visitenkarte).
3. Schaffung von attraktiven Freiräumen.
4. Abstimmung auf die neu entstehende Strasseninfrastruktur (Zu- und Wegfahrt ZRU).

Art der Nutzung:

- Es gelten die Bestimmungen der Mischzone.
- Öffentliche Nutzungen sind zugelassen.

Mass der Nutzung:

- Bestimmungen der Mischzone 3:
 - Gebäude mit 3 Vollgeschossen.

- Attikas sind nicht zugelassen.
- Maximale Gebäudelänge: 30,0 Meter.
- Einhaltung der eidgenössischen Baulinie über dem Tunnelbereich.

Gestaltungsgrundsätze:

- Schaffung eines markanten und gut gestalteten Ortseingangs.
- Gebäude entlang der unteren Lohngasse sollen einen urbanen Charakter schaffen und Bezug zum Strassenraum herstellen.
- Sattel- oder Flachdächer sind zugelassen.
- Bereich über dem Tagbautunnel ist mit öffentlichen Plätzen/Freiräumen zu gestalten.
- Eingliederung einer Bushaltestelle in den Strassenraum.

Erschliessungsgrundsätze:

- Sicherstellung einer lastwagengängigen Zufahrt zur Tunnelzentrale.
- Schaffung einer Fuss- und Radwegverbindung Müllerstrasse-Lohngasse.

Richtplan:

- Der Richtplan Ostportal Porttunnel ist für die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen wegleitend.

Lärmempfindlichkeitsstufe:

- ES III.

3.4. Realisierbare vermietbare Fläche (VMF)

Auf Basis der Nutzungsvorschriften, der unter Ziffer 3.3. erwähnten Baumasse sowie der Lage dürfte sich auf dem Grundstück eine Nutzung aus Wohnen realisieren lassen.

Anhand der Parzellengrösse und der örtlichen Gegebenheiten gehen die Bewerter von einem Baukörper mit 200m² Gebäude Grundfläche aus.

Vorbehalten bleibt jedoch in jedem Fall ein konkretes Bauprojekt eines Architekten.

Approximative Annahme der Gebäudegrundfläche	200 m ²
Zwei Geschosse plus Attika	530 m ²
./.. 25 % für Konstruktions-, Funktions- und Verkehrsflächen	<u>130 m²</u>
Total Wohnen	400 m ²

3.5. Mietwertansatz

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

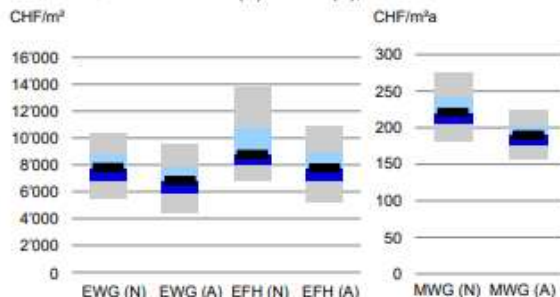
Aktuell bewegen sich die Mietwertansätze Gewerbe in der Region für ähnliche und vergleichbare Standorte zwischen CHF 200 – 235/m². Fahrländer Partner & Sotomo weisen einen durchschnittlichen Mietwertansatz von CHF 221/m² aus.

Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Ortschaft Port	CHF/m ² (a)
Typische EWG Neubau, 4.5-Zimmer	7'808
Typische EWG Altbau, 4.5-Zimmer	6'818
Typisches freistehendes Neubau-EFH	8'778
Typisches freistehendes Altbau-EFH	7'770
Typische MWG Neubau, 4.5-Zimmer	221
Typische MWG Altbau, 4.5-Zimmer	190
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG	1'025 - 1'695
Innere Werte von Bauland für EFH	485 - 660
Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG	130 - 235
Diskontierungssatz MWG-Nutzung (netto, real) *	3.4%

*Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage.

Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Altbau (A), Transaktionsdaten



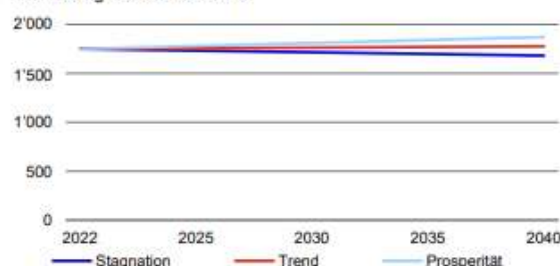
Perspektiven

Perspektiven 2040 (Wohnen)	2024 - 2040	p.a.
Bevölkerungswachstum	-14	-0.4%
Veränderung Anzahl Haushalte	27	1.5%
Zusatznachfrage MWG	11	1.5%
Zusatznachfrage Wohneigentum	16	1.6%

Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Hauptsegment	4 Klassischer Mittelstand
Komplementärsegment 1	1 Ländlich Traditionelle
Komplementärsegment 2	5 Aufgeschlossene Mitte

Entwicklung Anzahl Haushalte



Quellen: ARE, BFS, ESTV, FPPE & Sotomo, Propektivmodell FPPE, IMBAS FPPE (Datenstand: 30. September 2025).

Die Bewerter legen den Mietwertansatz bei CHF 220/m² fest.

Die Liegenschaft weist folgende Merkmale aus, die diese Mietwertansätze rechtfertigen:

Das Image für Wohnnutzung ist unterdurchschnittlich.
eingeschränkte Anbindung im ÖV-Netz
Durchschnittliche Anbindung im Strassenverkehrsnetz.

3.6. Mietwert

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

Nutzungsart	Fläche in m ²	Ansatz /m ²	Monat/Netto neuwertig	Mietwert
Wohnen	400	220	7'333	88'000
Total			7'333	88'000

3.7. Ertragskapitalisierung

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

Der Kapitalisierungssatz setzt sich im Opportunitätskostenmodell wie folgt zusammen:

Position	Beschreibung	Zinssatz
Eigenkapital		2.40%
Immobilienbasiszinssatz		1.90%
Nachfrageüberhang		0.00%
Makrolage		0.30%
Mikrolage		0.20%
Objektspezifischer Zuschlag	0.00% - 3.00%	0.00%
Immobilitätszuschlag	0.00% -	0.00%
Kostenzuschläge		1.40%
Betriebskosten		0.20%
Mietzinsrisiko		0.10%
Verwaltungskosten		0.10%
Unterhalt und Reparaturen		0.40%
Rückstellungen		0.60%
Total		3.80%

3.8. Ertragswert neuwertig und nachhaltig

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

$$\text{Ertragswert} = \frac{E}{\%} = \frac{\text{Ertrag}}{\text{Zinssatz}}$$

Mietwert	Bruttozinssatz	Ertragswert
88'000	3.80 %	2'315'789

3.9. Die Aufteilung in Baute und Land

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

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

Lageklasse nach Tabelle für Wohnen SIV:

Standort:	Hauptstrasse, Grosser Ort	3.00
Nutzung:	Bauzone , keine Nachteile	4.00
Lage:	Mittlere Lage	3.50
Erschliessung:	mässig	3.00
Markt:	Ausgeglichen	<u>4.00</u>
Total Lageklassenpunkte		17.50
Durchschnittliche Lageklasse		3.50
* konstanter Faktor		<u>6.25</u>
Total Landwertanteil in %		<u>21.875</u>

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

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

Ertragswert neuwertig	CHF	2'315'789
davon 75.78 % relativer Bautenanteil	CHF	1'809'210
davon 24.22 % relativer Landwertanteil	CHF	506'579

Wird der relative Landwert durch die Parzellenfläche von 796m² geteilt, ergibt dies einen Preis pro Quadratmeter von gerundet CHF 640.

Die Bewerter weisen darauf hin, dass der vorliegende Landwert in Relation zur angenommenen Nutzung steht. Bei anderweitiger Nutzung kann ein abweichender Landwert entstehen.

3.10. Mängelfreies Land

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

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

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

3.11. 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, Entwicklung)

Port ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Biel/Bienne. Diese zählt 111'360 Einwohner (2024) und 52'661 Haushalte (2024). Die Gemeinde Port selber hat 3'904 Einwohner (2024), verteilt auf 1'758 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 41 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 31.7% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 38.4% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 29.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Port weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 181 Betriebe mit 1'046 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 25 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 40 Beschäftigten seit 2012. Von den 798.1 vollzeitäquivalenten Stellen sind 8.5 (1%) im 1. Sektor, 464 (58%) im Industrie- und 325.6 (41%) im Dienstleistungssektor.

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 1'923 Wohneinheiten auf, wovon 587 Einfamilienhäuser und 1'336 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 30.5% im landesweiten Vergleich (21.1%) überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 14 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.76% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 4.16% im landesweiten Vergleich (1%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 80 Wohneinheiten, wovon 78% Altbauten und 64% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 18 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Port von einer Zusatznachfrage von 27 Wohnungen (pro Jahr: 2) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Port liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) bei den EFH bei 8'778 CHF/m², bei den EWG bei 7'808 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 221 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 485 - 660 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'025 - 1'695 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 235 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Biel/Bienne um 17.3% zugelegt (Bauland für EFH: 18.6%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 24.8% (Bauland für MFH mit EWG: 32.4%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 11.2% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 0.9%). Der Markt der Gemeinde Port ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Steuerbelastung Familie (%)*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gemeinde Port**	8.65	8.67	8.85	8.85	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Port				9.20	9.20	9.15	9.09	9.09	9.04	8.80
Gemeinde Deisswil bei Münchenbuchsee (tiefste Steuerbelastung im Kt.)*				7.70	7.68	7.64	7.58	7.58	7.53	7.31
Gemeinde Schellen (höchste Steuerbelastung im Kt.)***				10.21	10.21	10.16	10.10	10.10	10.05	9.79
Stadt Bern (Kantonshauptort)				8.88	8.86	8.82	8.75	8.75	8.71	8.46

* Familie mit zwei Kindern, Bruttoarbeitsseinkommen CHF 100'000.

** Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

*** Referenzjahr 2023 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrlander Partner.

Steuerbelastung Lediger (%)*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gemeinde Port**	13.73	13.73	14.01	14.01	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Port				15.36	15.40	15.36	15.23	15.23	15.23	15.09
Gemeinde Deisswil bei Münchenbuchsee (tiefste Steuerbelastung im Kt.)*				12.99	12.99	12.96	12.83	12.83	12.83	12.69
Gemeinde Schellen (höchste Steuerbelastung im Kt.)***				16.97	17.00	16.97	16.83	16.83	16.83	16.68
Stadt Bern (Kantonshauptort)				14.86	14.87	14.83	14.70	14.70	14.70	14.55

* Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitsseinkommen CHF 70'000.

** Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

*** Referenzjahr 2023 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrlander Partner.

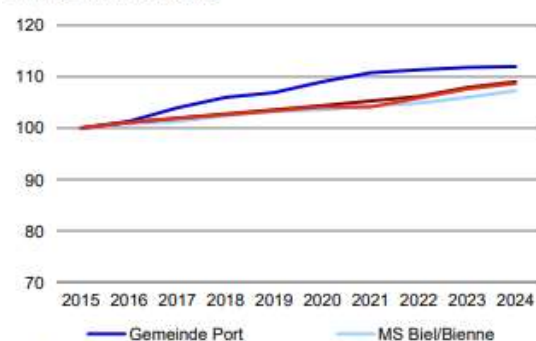
Kennzahlen Bevölkerung

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bevölkerung (ständig)	3'486	3'532	3'624	3'695	3'727	3'801	3'862	3'882	3'898	3'904
Anzahl Haushalte	1'572	1'588	1'625	1'653	1'679	1'719	1'742	1'743	1'747	1'758
Ø Haushaltsgrosse	2.22	2.22	2.23	2.24	2.22	2.21	2.22	2.23	2.23	2.22
Bevölkerungswachstum (%)	3.17	1.32	2.60	1.96	0.87	1.99	1.60	0.52	0.41	0.15
Ausländeranteil (%)	12.11	12.34	12.25	12.64	13.04	14.02	14.66	14.37	13.96	14.09

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrlander Partner.

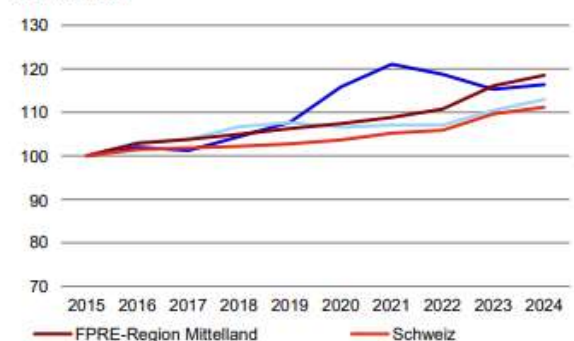
Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2015 = 100)

Ständige Wohnbevölkerung



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrlander Partner.

Ausländeranteil



4.2. Wohn- und Lebensqualität

Gemäss dem Wohn- und Lebensqualitätsindex (WLQI) von Fahrländer Partner wird Port als durchschnittlich eingestuft:

Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2025

Marktsituation	3.5 durchschnittlich-gut
Landschaftsqualität	2.5 mässig-durchschnittlich
Zentralität öffentlicher Verkehr (öV)	3.5 durchschnittlich-gut
Zentralität motorisierter Individualverkehr (MIV)	4.0 gut
Infrastruktur und Dienstleistungen	2.5 mässig-durchschnittlich
Sicherheit	2.5 mässig-durchschnittlich
Image	4.0 gut
Soziale und finanzielle Gleichheit	3.5 durchschnittlich-gut

Quelle: Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 4.

WLQI für Nachfragegruppen

	Gemeinde Port	MS-Region Biel/Bienne
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	+/-	+/-

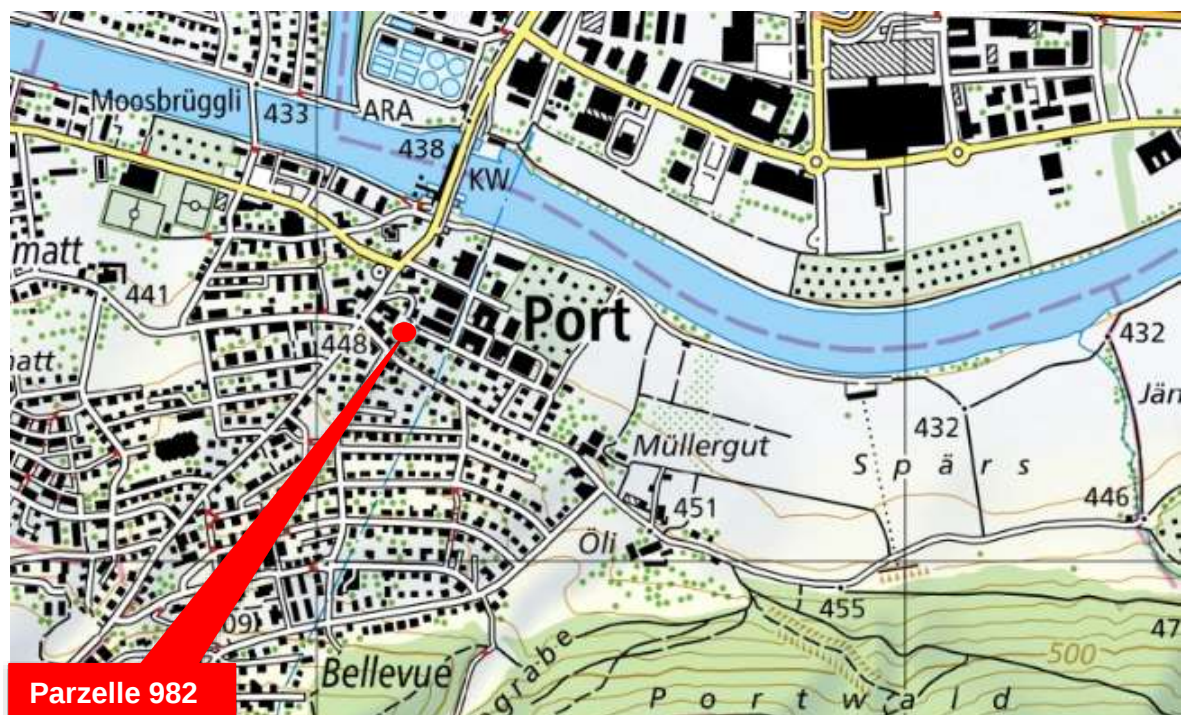
Stark unterdurchschnittlich (- -), unterdurchschnittlich (-), durchschnittlich (+/-), überdurchschnittlich (+), gut (++), sehr gut (+++), exzellent (++++).
Quelle: Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 4.

4.3. Mikrolage (objektspezifisch)

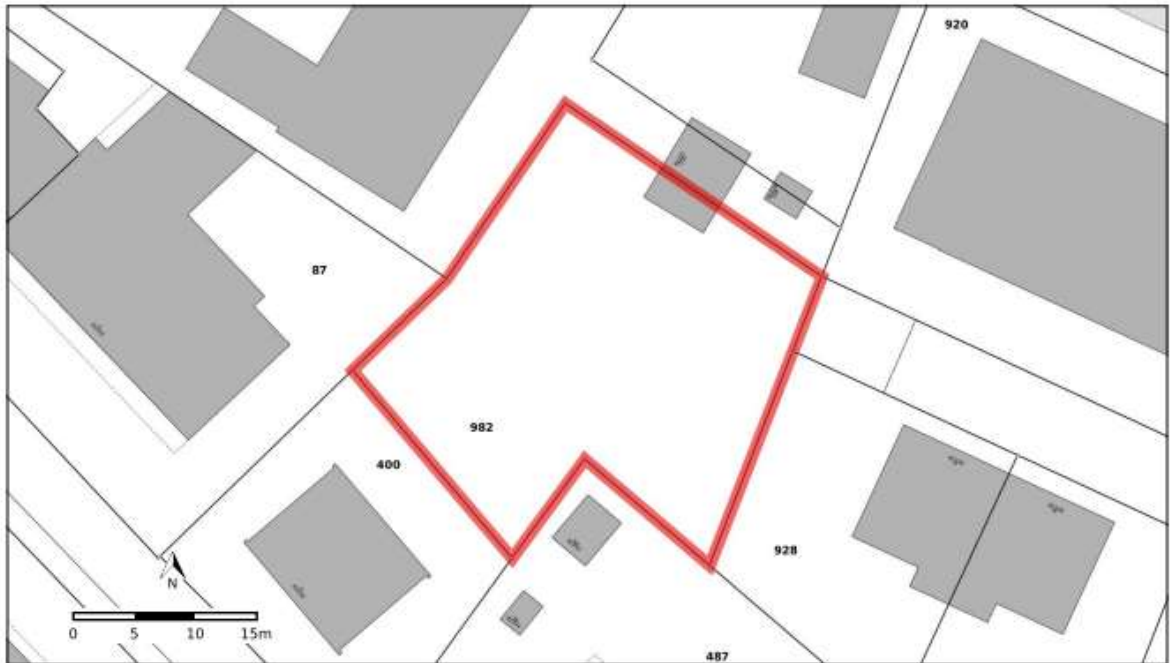
Der Wert einer Immobilie ist abhängig von verschiedenen Objekteigenschaften. Die untenstehende Tabelle gibt Aufschluss über die von den Bewertern vorgenommene Lagebeurteilung des Objektes.

Mikrolage	sehr gut	gut	mittel	schlecht	Bemerkungen
Lage, Attraktivität			x		Das Image für Wohnnutzungen ist durchschnittlich
Verkehrslage öffentlicher Verkehr				x	Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz
Verkehrslage Individualverkehr			x		durchschnittliche Anbindung im Strassenverkehrsnetz
Lärm und Immissionen	x				Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 38 und bei Nacht mit 34 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

4.4. Ortsplan

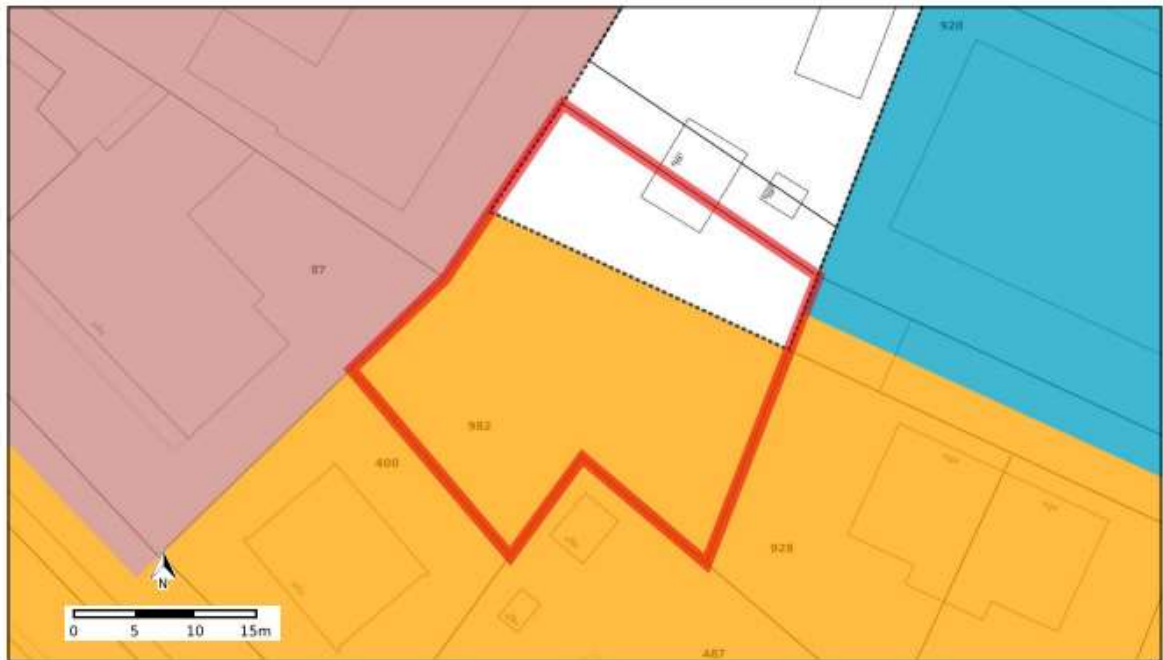


4.5. Situationsplan



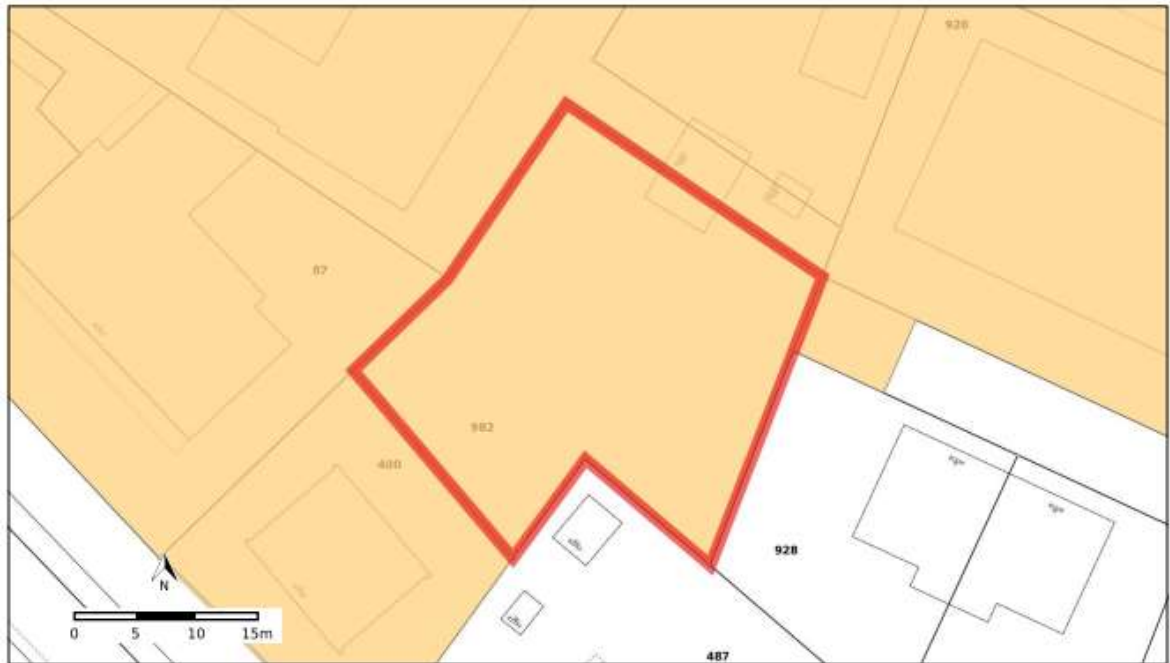
Grundstück-Nr	982
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH613510461282
Gemeinde (BFS-Nr.)	Port (745)
Grundbuchkreis	-
Fläche	796 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	06.01.2026
Auszugsnummer	a592ba02-79a2-4c2e-b64d-6e657f1971c4
Erstellungsdatum des Auszugs	20.01.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Reiterstrasse 11 3013 Bern https://www.be.ch/oerebk

4.6. Zonenplan



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Wohnzone_W2	575 m²	72.2%
	Zone_mit_Planungspflicht_ZPP_Spittel	221 m²	27.8%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Arbeitszone_A		
	Kernzone_K		
Rechtsvorschriften	Baureglement_vom_03.04.2019 https://oerebfiles.apps.be.ch/74501/4796/Port_Baureglement_ab20190304.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de		
	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de		
	Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Zonen- und Schutzzonenplan_vom_03.04.2019 https://oerebfiles.apps.be.ch/74501/4796/Port_Zonen_und_Schutzzonenplan_ab20190304_alsHinweis.pdf		
Zuständige Stelle	Gemeinde Port https://www.port.ch		

4.7. Schutzgebiet



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Archäologisches Schutzgebiet Nr. 308	796 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Verfügung des Amts für Kultur vom 25.10.2021 https://oerebfiles.apps.be.ch/9941/4890/Verfuegung_Archaeologisches_Inventar_de.pdf		
Gesetzliche Grundlagen	Baugesetz (BauG), BSG 721.0 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.0/de Bauverordnung (BauV), BSG 721.1 https://www.belex.sites.be.ch/data/721.1/de Gesetz über die Denkmalpflege (DPG), BSG 426.41 https://www.belex.sites.be.ch/data/426.41/de		
Weitere Informationen und Hinweise	Das behördenverbindliche Archäologische Inventar ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben relevant. Da es lediglich mittelbar grundeigentümerverbindlich ist, erscheint es im ÖREB-Kataster als Zusatzinformation gemäss Artikel 8b ÖREBKV.		
Zuständige Stelle	Amt für Kultur des Kantons Bern https://www.kultur.bkd.be.ch/de/start/themen/archaeologie/archaeologie-im-kanton-bern/archaeologische-fundstellen.html		

4.8. Grundbuch

Date d'impression: 30.10.2025

Heure: 14.52

Nom Prénom: Schindler Werner

Extrait d'informations sur les données relatives aux immeubles

Il s'agit d'un extrait de GRUDIS; il n'a pas les effets d'un extrait du registre foncier authentifié



Port / 982

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	745 Port	
Numéro d'immeuble	982	
Type d'immeuble	Bien-fonds	
E-GRID	CH613510461282	
Surface	796 m², MO93	
Numéro(s) plan(s):	3563	
Désignation de la situation	Port	
	Rütter matt	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 15 m²	
	Jardin, 781 m²	
Bâtiments/Constructions	Bücher, 15 m²	Lohngasse 15a, 2562 Port
	Surface totale 43 m²	
	(sur plusieurs immeubles)	
	Géométriquement sur 3 B-F /	
	0 DDP	

Observations MO

Observations RF

Immeubles dépendants

N° d'immeuble	Part
Port 745/1043	1/8

Estimation fiscale

Valeur officielle CHF	Valeur de rendement selon la LDFR CHF	Valable dès l'année fiscale
60'350		2020

Propriété

Propriété individuelle

Kanton Bern TBA Nationalstrassen, Reiterstrasse 11, 3013 Bern, Suisse 14.06.2016 032-2016/3808/0 Vente

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

30.06.2008 017-2008/1978/0	(C) Passage à pied ID.017-2008/000807 en faveur de Einwohnergemeinde Port
18.12.2015 032-2015/8515/0	(C) Passage ID.032-2016/000313 en faveur de B-F Port 745/104

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

Aucun(e)

Droits de gage

Selon le registre foncier

5. Beurteilung und Wertung

5.1. Marktsituation, Tendenzen

Die Nachfrage nach Grundstücken der vorliegenden Art ist vorhanden. Ein Käufer dürfte innert einer normalen Verkaufsfrist zu finden sein.

5.2. Nutzungsstudien

Im Rahmen des erteilten Auftrags wurde eine approximative Nutzung geprüft.

6. Begriffe / Abkürzungen

Absoluter Landwert	Der absolute Landwert entspricht den tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken. Er wird nur nach der Vergleichsmethode festgelegt.
APP	Aussenparkplätze
Barwert	Der Barwert ist die diskontierte Summe aller zukünftig zu erwartenden Erträge und/oder Kosten.
BFS	Bundesamt für Statistik
BKP	Baukostenplan
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche
CHF	Schweizer Franken
CRB	Centralstelle für Baurationalisierung
DCF	Discounted Cashflow-Methode
DF	Diskontfaktor
ENR	Erneuerungsrate
Ent.	Entwertung in %
Erstellungskosten	Summe der erforderlichen Bau- und Nebenkosten BKP (Baukostenplan) 1 – 5.
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.
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung AG
GND/GLD	Gesamtnutzungs- oder Gesamtlebensdauer
GV	Gebäudevolumen
GVW	Gebäudeversicherungswert, bzw. Reproduktionskosten nach Beurteilung des Experten
IVSC	International Valuation Standards Council
Kapitalisierungssatz	Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.
KW	Kennwert
LK	Lageklasse
LW	Landwert
m²	Quadratmeter
m³	Kubikmeter
MFH	Mehrfamilienhäuser
Mietwert	Der Mietwert entspricht dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der nach Bewertungszweck und rechtlichen Verhältnissen als erzielbar angenommen werden kann.
Min.	Minute(n)
Mind.	Mindestens

MWert	Mietwert
MWG	Mietwohnungen
RBW	Rentenbarwert
Realwert	Der Realwert ist die Summe der Zustandswerte aller baulichen Anlagen, inkl. Erschliessung, Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, der Baunebenkosten sowie des Landwertes
RedF	Reduktionsfaktor
Relativer Landwert	Der relative Landwert steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse eines Grundstückes.
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.
REW	Rentenendwert
RND	Restnutzungs- oder Restlebensdauer
Std.	Stunde(n)
STWE	Stockwerkeigentum
SVS	Swiss Valuation Standard
TA	Technisches Alter
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.
Verkehrswert / Marktwert	Als Verkehrswert gilt der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden.
VMF	Vermietbare Fläche
Whg.	Wohnung
Zeitwert (Zustandswert)	Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen inkl. Anteil an den Baunebenkosten, aber ohne Landwert.

7. Berechnungen

7.1. der relative Landwert

Grundstück Nr. 982

3) Relativer Landwert über Kapitalwert

Position	Betrag
Grundstücksfläche	796
Ertragswert(Kapitalwert)	2'315'789
Relativer Landwert	2'315'789
Lageklassen Punkte Parzelle	3.50
Lageklassenmultiplikator	6.25%
Landwertanteil % Parzelle	21.88%
Landwert aus Basisberechnung	506'579
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	506'579
Landwert	506'579
Landwert per m2	636.41
Relativer Bauwert	1'809'210

Lageklasse		
Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		3.50
Lageklassentabelle Wohnen		3.50
A Standort		3.00
Standort	Dorf, kleine Ortschaft: Hauptstrasse	3.00
B Nutzung		4.00
Bauzone, Zonenkonformität	Bauzone, Zonenkonformität: Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen	4.00
C Lage		3.50
Attraktivität Wohnlage	Attraktivität Wohnlage: Mittlere Lage	4.00
Angebote Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Infrastruktur: In mittlerer Entfernung	3.00
D Erschliessung		3.00
Öffentlicher Verkehr	Öffentlicher Verkehr: Schwache Frequenzen, grosse Entfernung	3.00
E Marktsituation		4.00
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Verkäuflichkeit: Ausgeglichene Marktverhältnisse	4.00

7.2. der Ertragswert

Relativer Landwert					
Kapitalwert als ewige Rente					
Position	2025(0)				
Ertrag	88'000				
Wohnen	88'000				
Total I	88'000				
Basis Kapitalisierung	88'000				
Zinssatz KAP	3.80%				
Exit Total Kapitalwert Objekt	2'315'789				
Total IV diskontiert	2'315'789				
Ertragswert	2'320'000				
Zinssatz Objekt					
Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Eigenkapital				2.40%	55'579
Immobilienbasiszinssatz		1.90%	100.00%	1.90%	44'000
Nachfrageüberhang	0.00% - 0.50%	0.00%	100.00%	0.00%	0
Makrolage		0.30%	100.00%	0.30%	6'947
Mikrolage		0.20%	100.00%	0.20%	4'632
Objektspezifische Zuschläge		0.00%	100.00%	0.00%	0
Immobilitätszuschlag		0.00%	100.00%	0.00%	0
Kostenzuschläge				1.40%	32'421
Betriebskosten		0.20%	100.00%	0.20%	4'632
Mietzinsrisiko		0.10%	100.00%	0.10%	2'316
Verwaltungskosten		0.10%	100.00%	0.10%	2'316
Unterhalt und Reparaturen		0.40%	100.00%	0.40%	9'263
Rückstellungen		0.60%	100.00%	0.60%	13'895
Total				3.80%	88'000

7.3. Ertragsübersicht

Text	m2/Stück ME	Anzahl	Summe	Ist/ME	Soll/ME	Ist/Mt	Soll/Mt	Ist/Jahr	Soll/Jahr
Relativer Landwert	400 m ²		400.00	220.00	220.00	7'333	7'333	88'000	88'000
Wohnen	400 m ²		400.00	220.00	220.00	7'333	7'333	88'000	88'000
Gewerbe	400 m ²	1.00	400.00	220.00	220.00	7'333	7'333	88'000	88'000

8. Lageklassentabelle für Wohnen SIV

Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV

Ausgabe 2002



Lageklassentabelle Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Einzelhof, Dorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf								
Dorf, kleine Ortschaft		Dorftrand	Hauptstrasse	Zentrum, Kern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Beste Geschäftslage	
Ferienort	Einfache Ferienorte			Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte				
B Nutzung										
Mischzonen			Wohnnutzung in I/G-Zonen	Wertvermindernde Mischzonen		Wertsteigernde Mischzonen				
Wohnzonen	Ausserhalb ordentlicher Bauzonen		Einfache Wohnzonen		Gehobene Wohnzonen		in besten Zonen			
Realisierbare Ausnutzung	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2-0,4	Geringe A. AZ 0,4-0,6	Mittlere A. AZ 0,6-0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8-1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher				
C Wohnlage										
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Villenviertel Prestigelage	Exklusivste Lagen, Fernsicht		
Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen, besondere Lagevorteile			
D Erschliessung										
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache F. grosse Entf.	Mittl. Freq. mittl. Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Freq. in kurzer Entf.		Beste Verkehrslagen in Stadtzentren			
Schulen, Einkauf Behörden, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		in mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe			
E Marktsituation										
konkret für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage, grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage, kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		

Achtung

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt
Bei Einzelkriterien sind auch halbe Noten möglich
Lageklasse = Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten

Pro Hauptkriterium Durchschnitt der Einzelkriterien einsetzen
Abgrenzung zu andern LK-Tabellen beachten
Korrekturen oder unterschiedliche Gewichtung begründen