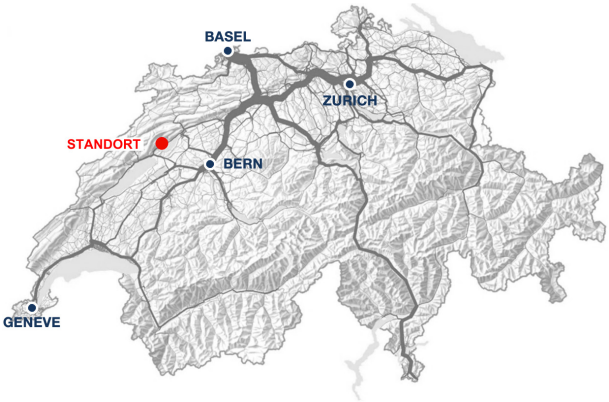


# WOHNENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN LA NEUVEVILLE/BE

## 2’527 M² GRUNDSTÜCK MIT GEWERBELIEGENSCHAFT, LAUFENDEN MIETERTRÄGEN UND WOHNENTWICKLUNGSPOTENZIAL




SWISS
COMMERCIAL
INVEST

## INVESTMENT-HIGHLIGHTS

Attraktive Lage in La Neuveville/BE, eingebettet in ein gewachsenes Wohnquartier der Bielerseeregion. Das historische Zentrum, der Bahnhof, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

Erhebliches Wohnentwicklungspotenzial durch die geplante Einzonung in die angrenzende Wohnzone HA4. Die Lage in einem überwiegend durch Wohnen geprägten Quartier schafft die Basis für eine Neupositionierung der Liegenschaft.

2’527 m2 Grundstücksfläche auf zwei Parzellen, derzeit mit Gewerbe- und Industriebauten sowie Parkflächen. Das Bestandsgebäude bietet rund 2’211 m2 vermietbare Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen.

Attraktives Value-Add-Investment: Bestehende Mieterträge und weiteres Potenzial zur Zwischenvermietung verbinden sich mit einer langfristigen Wohnentwicklung, um den im Grundstück liegenden Entwicklungswert zu erschliessen.

## ATTRAKTIVE LAGE IN DER BIELERSEEREGION







## WOHNENTWICKLUNG MIT ATTRAKTIVER SEESICHT





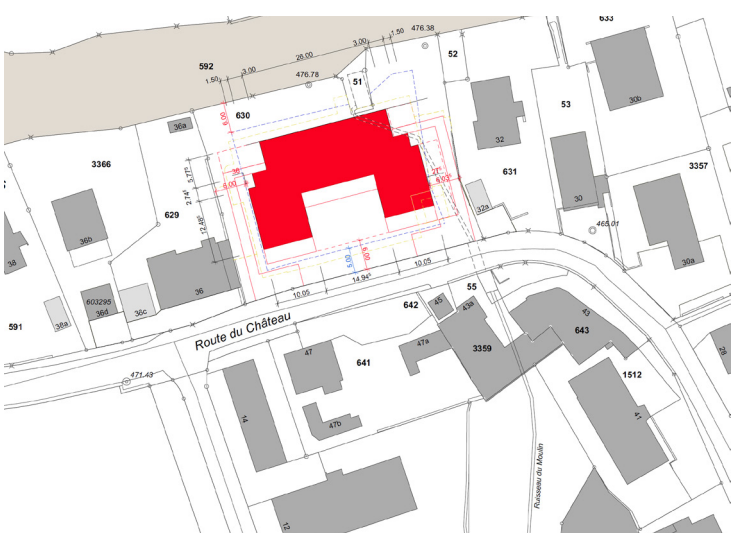


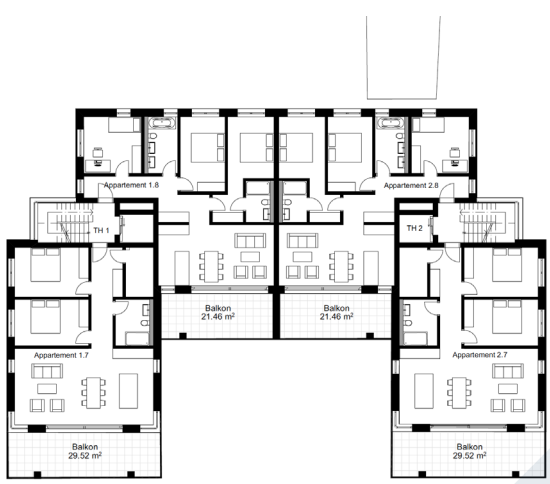


## PROJEKTÜBERSICHT

| Nutzung | | Wohnfläche |
|---|---|---|
| Wohnen | 2x 1.5-Zi.-Whg. | 79 m2 |
| | 2x 2.5-Zi.-Whg. | 137 m2 |
| | 8x 3.5-Zi.-Whg. | 817 m2 |
| | 4x 4.5-Zi.-Whg. | 432 m2 |
| Einstellhalle | 14 Plätze | |
| **Total** | | **1’465 m2** |

| Geschoss | GF SIA | GV SIA |
|---|---|---|
| Untergeschoss | 814 m2 | 2’492 m3 |
| Erdgeschoss | 651 m2 | 1’993 m3 |
| 1. - 3. Obergeschoss | 1’621 m2 | 4’962 m3 |
| 4. Obergeschoss | 61 m2 | 182 m3 |
| **Total** | **3’147 m2** | **9’630 m3** |

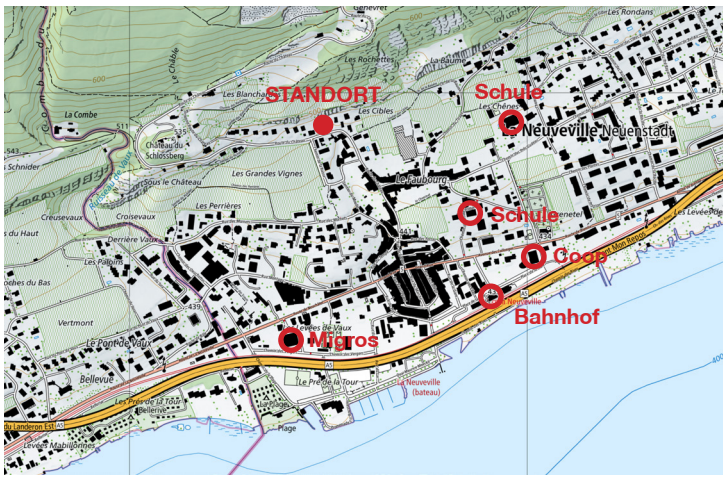


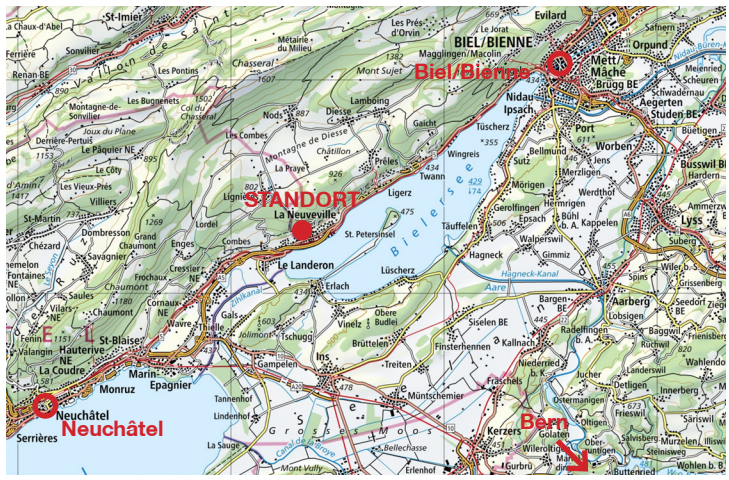




## WOHNENTWICKLUNG MIT ATTRAKTIVER SEESICHT

Die Machbarkeitsstudie sieht eine hochwertige Wohnüberbauung mit 16 Wohnungen und rund 1’465 m2 Wohnfläche vor. Der vielfältige Mix umfasst 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen sind überwiegend nach Süden ausgerichtet und bieten grosszügige Balkone und Terrassen mit attraktiver Sicht auf den Bielersee. Das Projekt umfasst zudem gemeinschaftliche Aussenbereiche, eine Dachterrasse mit Panoramaseesicht und 14 Einstellhallenplätze.

Die Studie setzt die Aufhebung des bestehenden Quartierplans «NOVIS» und die Einzonung in die angrenzende Wohnzone HA4 voraus. Deren Planungsvorgaben bilden die Grundlage des vorgeschlagenen Entwicklungskonzepts.




## LAGE

- Attraktive Wohnlage mit Blick auf den Bielersee, strategisch zwischen Biel/Bienne und Neuchâtel gelegen
- Nahe der Altstadt und der lokalen Infrastruktur: Bahnhof, Schulen, Geschäfte und täglicher Bedarf
- Gewachsenes Wohnquartier
- Umgeben von Rebbergen und Naturlandschaft

## VERKAUFSOBJEKT

- Adresse: Route du Château 34, 2520 La Neuveville/BE
- Bestehende Gewerbe- und Industrieliegenschaft
- Rund 2'211 m2 vermietbare Fläche
- 2'527 m2 Grundstücksfläche auf den Parzellen 630 und 3252
- Alleineigentum, kein Baurecht
- Transaktion: Asset Deal, strukturierter Verkaufsprozess

## GRUNDSTÜCK / ZONIERUNG

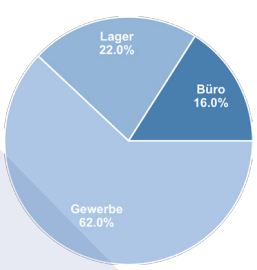
- Parzelle 630: 1'917 m2, derzeit dem Quartierplan PQ Novis unterstellt
- Weitere Parzelle 3252: 610 m2, vorwiegend Parkfläche
- Geplant: Aufhebung des bestehenden Quartierplans und Einzonung in die angrenzende Wohnzone HA4
- Architektonische Machbarkeitsstudie auf Basis der Zone HA4
- Wohnbebauung mit maximaler Ausnützungsziffer von 1.0

## VERMIETUNGSSITUATION

- Gewerbeliegenschaft mit mehreren Mietern und Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen
- Bestehende Mietverträge (Nettomietertrag ca. CHF 85'000 p.a.) sichern Einnahmen während der Planungs- und Entwicklungsphase
- Kurze Mietvertragslaufzeiten bieten hohe Flexibilität für die künftige Wohnentwicklung
- Weiteres Potenzial zur Zwischenvermietung im Bestand

## FLÄCHENAUFTEILUNG

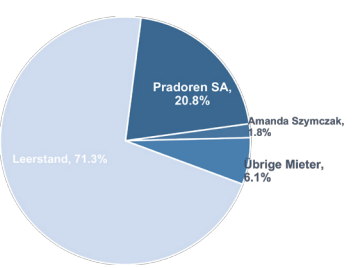
Aufteilung nach Nutzung




| | | |
|---|---|---|
| Büro | 354 m2 | 16.0% |
| Gewerbe | 1'370 m2 | 62.0% |
| Lager | 487 m2 | 22.0% |
| **TOTAL** | **2'211 m2** | **100.0%** |
| PP aussen | 44 Plätze | |

## MIETERTRAG / LEERSTAND

Anteil am potenziellen Nettomietertrag




| | |
|---|---|
| Pradoren SA | 20.8% |
| Amanda Szymczak | 1.8% |
| Übrige Mieter | 6.1% |
| Leerstand | 71.3% |
| **TOTAL** | **100%** |

## TRANSAKTIONSPROZESS

Die Transaktion erfolgt als strukturierter Verkaufsprozess in Form eines Asset Deals. Nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung erhalten Interessenten das Informationsmemorandum und Zugang zum Datenraum für die NBO-Phase.

Abgabe des unverbindlichen Angebots (NBO) bis **Mittwoch, 28. Oktober 2026 (12.00 Uhr)**.
Abgabe des verbindlichen Angebots (BO) bis **Mittwoch, 25. November 2026 (12.00 Uhr)**.

Der Vollzug der Transaktion ist für Ende des 4. Quartals 2026 vorgesehen.

Swiss Commercial Invest AG · François Bernath · Tel +41 79 861 71 61 · francois.bernath@swiss-ci.com
www.swiss-ci.com