

**Mehrfamilienhaus**  
**Zentral - am Wasser - im Grünen - mit viel Potential**

**Objekt**

Mehrfamilienhaus mit Wohnungen, Büros und Gastrobetrieb  
Städtli 3, 3380 Wangen an der Aare, Parzelle 622



**Verkaufspreis CHF 1'200'000.00**

**Verkäufer i.A. der Eigentümerin**

haldimann + schärer ag, Philipp Schärer, Bützbergstrasse 2c, 4912 Aarwangen

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
2.	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
	2.1 Grundbuch	4
	2.2 Behördliche Angaben	4
3.	<b>Lage</b>	<b>5-9</b>
	3.1 Makrolage	5
	3.2 Mikrolage	6
	3.3 Dienstleistungen, Versorgung	7
	3.4 Sport und Erholung	8
	3.5 Bildung	9
	3.6 Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft	9
4.	<b>Beschreibung der Parzelle und des Gebäudes</b>	<b>10-16</b>
	4.1 Allgemeines	10-12
	4.2 Baukonstruktion	12
	4.3 Baulicher Zustand	12
	4.4 Potential	13-16
	4.4.1 Potential Scenario 1	13-14
	4.4.2 Potential Scenario 2	15-16
5.	<b>Diverses</b>	<b>17</b>
	5.1 Vorbehalt	17
	5.2 Quellenangaben	17
	5.3 Qualifikation des Vermarkters	17
	5.4 Besichtigung	17
6.	<b>Beilagen</b>	<b>18-36</b>
	6.1 Aussenaufnahmen	18-19
	6.2 Innenaufnahmen	20-29
	6.3 Situationsplan	30
	6.4 Grundbuchauszug	31-32
	6.5 Pläne	32-35
	6.6 Auszug Bauinventar Kanton Bern	36

## 1. Zusammenfassung

Dieses Objekt mit viel Potential ist vielfältig nutz- und umnutzbar.  
- Hier können Sie Ihre Immobilienträume umsetzen -

- Var. 1: **Wohnungsvermietung mit Ladenlokal, Büro, Atelier oder Restaurant**  
(Nettorendite 5.8%, Bruttorendite 7.0%)
- Var. 2: **Zimmervermietung mit Gemeinschaftsküche und Cafébetrieb**  
(Nettorendite 5.4%, Bruttorendite 6.5%)
- Var. 3: **Künstlerhaus mit Malateliers und Künstlerwohnungen in den oberen Geschossen. Im Erdgeschoss Ausstellungs- und Workshopraum und/oder Künstlerkaffee.**

Die Liegenschaft befindet sich in der mittelalterlichen Altstadt der Gemeinde Wangen a. Aare. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergarten, Schule und das Naherholungsgebiet Aare sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Durch die zentrale Lage an der Autobahn A1 und der SBB-Linie Zürich-Olten-Solothurn-Biel sind in 30-60 Minuten die grössten Schweizer Städte und Wirtschaftszentren, mit dem PKW wie mit öffentlichen Verkehrsmitteln, erreichbar.

### Facts:

- **Wohnhaus mit 5 Wohnungen und 1 Gastrobetrieb** im Erdgeschoss, Staedtli 3, 3380 Wangen a. Aare
- Die Liegenschaft wurde stets in Stand gehalten (s. Seite 10/11 in der Verkaufsdoku)
- Raumprogramm: **5 x 3 ½-Zimmerwohnungen** in den oberen Geschossen, **1 x Gastrobetrieb** im Erdgeschoss, Nebenräume und WC- Anlagen im Untergeschoss  
Eine Wohnung befindet sich im Leerstand, welche als Zahnarztpraxis genutzt wurde.
- **Nettowohnfläche 446.60m<sup>2</sup>**
- **Ertrag heute: 71'700.00 CHF/a bei Sofortinvestitionen von CHF 50'000.00**  
(bis auf eine Wohnung vollvermietet)
- **Renditen heute: Netto 4.9%, Brutto 6.0%, Eigenkapitalrendite 9.3%**
- **kleine Gartenwirtschaft vor dem Haus mitten in der Altstadt**
- **Kernzone, Baugruppe A**, Eingetragen Bauinventar als «Schützenswert», archäologisches Schutzgebiet, kein belasteter Standort, keine Naturgefahren
- ev. nach Rücksprache mit der Denkmalpflege **Nutzungsreserven** im Estrich für eine weitere 3 ½-Zimmerwohnung.
- Entkalkungsanlage
- Ölheizung, Wärmezähler vorhanden
- Lüftungsanlage

**Verkaufspreis 1'200'000.00**

## 2. Grundlagen

### 2.1 Grundbuch

Grundbuchamt Emmental-Oberaargau, Grundbuch-Auszug Wangen a/A 622

Adresse	Städtli 3, 3380 Wangen a/A
Grundstücksfläche	221 m <sup>2</sup>
Gebäude	177 m <sup>2</sup> Wohnhaus- und Geschäftshaus
Bodenbedeckung	44 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche
Anmerkungen	Zubehör im Gesamtschätzungswert von Fr. 24'472.00
Vormerkungen	keine
Dienstbarkeiten	siehe Beilage Grundbuchauszug.

### 2.2 Behördliche Angaben

Die Kernzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart der Altstadt als Ganzes und den Schutz ihrer geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten samt ihrer Umgebung. Die bestehenden vorderen und in der Regel auch die hinteren Baufluchten längs der Strassen, Plätze und Durchgänge – vorbehaltlich der rückwärtigen Baulinien – sind beizubehalten.

Eintrag im Bauinventar des Kantons Bern als Schützenswert und als K-Objekt.

Zonenplan	Kernzone, Baugruppe A
Schutzgebiet	Archeologisches Schutzgebiet
Masse	Masse nach Baureglement Art. 24 Abs. 1 und 3
Kataster Altlasten	kein Eintrag
Ortsbildschutzgebiet	Ja
Naturgefahren	keine

### 3. Lage

#### 3.1 Makrolage

Durch die zentrale Lage an der Autobahn A1 und der SBB-Linie Zürich-Olten-Solothurn-Biel sind in wenigen Minuten die grössten Schweizer Städte und Wirtschaftszentren, mit dem PKW wie mit öffentlichen Verkehrsmitteln, erreichbar. Bern ist mit dem Auto in weniger als 30 Min., Basel und Luzern in weniger als 45 Min. und Zürich in weniger als 60 Min. zu erreichen. Mit Zug und Bus ist in rund 45 Min. Bern und in etwas mehr als 60 Min. Zürich, Basel und Luzern erreichbar. Auch das Emmental, das Berner Oberland und der Berner Jura ist gut und schnell erreichbar.



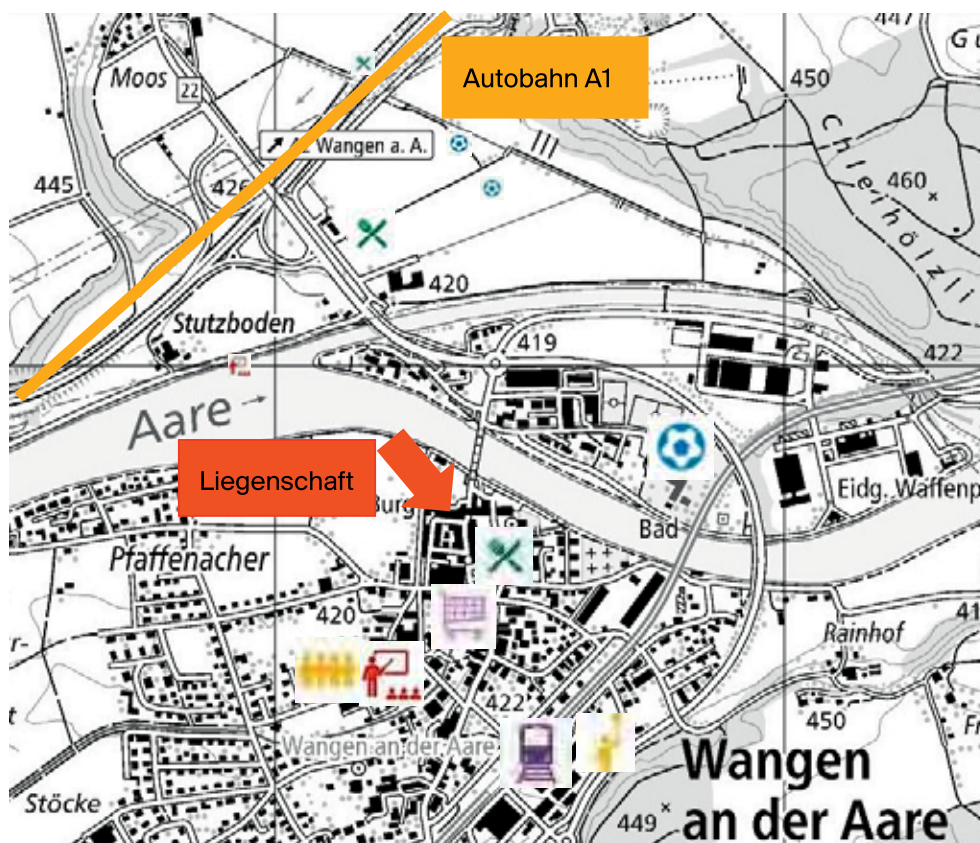
Quelle: <https://map.geo.admin.ch>





### 3.2 Mikrolage

Die Parzelle liegt zentral in der historischen Altstadt von Wangen a/A. Wenige Gehminuten vom Haus entfernt kann die Haltestelle des Regionalzuges nach Solothurn und Niederbipp/Oensingen/Solothurn erreicht werden. Die Schulen, Kindergärten, Einkaufsgeschäfte und auch das Naherholungsgebiet Wald, der Fluss Aare sowie diverse Sport- und Freizeitangebote sind in wenigen Geh- oder Fahrradminuten erreichbar. Die Gemeinde Wangen an der Aare zählt 2'387 Einwohner (2022), verteilt auf 1'141 Haushalte (2021); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf 18 Personen. Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben.



	Restaurant	AL Ponte Rende Vous KIG Stadtgarten Restaurant Fischermatte Fischer's Herberge		Einkaufen	Voi Coop Chäs-Hütte
	Schule	Schulhaus Wangen a/A		ÖV	Bahnhof
	Kindergarten	Spatzenäschtl		Kita	Kinderhut
	Sport	Schwimmbad, Aare, Fussballplatz			

### 3.3 Dienstleistungen, Versorgung



Coop

Quelle: coop.ch



Hotel / Restaurant Al Ponte

Quelle: Al Ponte



Voi

Quelle : Internet



Chäs-Hütte (Käserei)

Quelle : Chäshütte



Gruppenpraxis Stadthof  
Zahnzentrum Wangen AG  
Zahnarztpraxis Sekulic  
Physiotherapie  
Orthopädie  
Spitex  
Tierarztpraxis

#### Weitere Dienstleistungen und Gewerbe:

Notariat- und Treuhandkanzleien  
Banken/Bancomat  
Dropa Drogerie  
Papeterie mit Druckerei  
Fitnesscenter  
Diverse Restaurants, Fast Food Take Away, Bars  
Coiffeure, Fusspflege  
Blumenladen  
Velocenter  
Diverses Baugewerbe  
Autogaragen u.v.m.

### 3.4 Sport und Erholung

Rund 40 Dorfvereine decken verschiedene Freizeitansprüche der Dorfbewohner ab und legen grossen Wert auf die Jugendförderung. Neben dem Freibad stehen sehr gute Sportanlagen zur Verfügung. Zum Erholen und Sport treiben in der Natur bieten die Aare, der Wald und diverse Wanderwege zum Wandern, joggen und biken, sowie die Aare zum Schwimmen, viel Abwechslung.



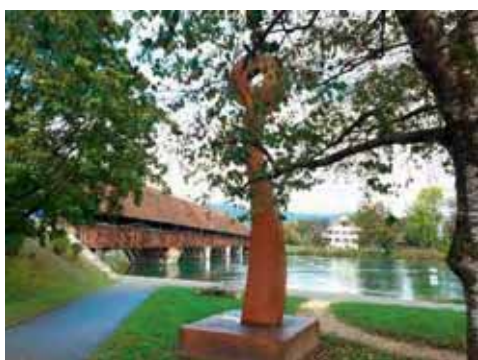
Schwimmbad

Quelle: badiwangen.ch



Freizeit im Wald

Quelle: genossame-wangen.ch



Aare

Quelle: Outdooraktive.com

Die Aare zum Wandern, Baden, Verweilen, Joggen...



Biken

Quelle: wangen-tourismus.de

Der Velo Nationalweg 5 + 8 liegt entlang der Aare



Fussballclub

Quelle: facebook.com



### 3.5 Bildung

Wangen a. Aare bietet Ihnen ein komplettes Bildungs- und Betreuungsangebot: eine Spielgruppe, eine Kita, einen Kindergarten, die Primar- und Sekundarschule 1. - 9. Klasse und ein Tagesschulangebot.



Kindergarten

Quelle: wangen-a-a.ch



Schule

Quelle wangen-a-a.ch



Spielgruppe Spatzenäschli

Quelle: gfv-wangen.ch



Kindertagesstätte Kinderhut

Quelle: kinderhut.ch

### 3.6 Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft

Viele Klein- und Mittelbetriebe sowie Einzelunternehmen sind hier ansässig. Ein Altersheim, sowie eine Drogerie und eine Arzt- und Zahnarztpraxis, stellen die medizinische Versorgung sicher. Die verschiedenen Detailhandelsgeschäfte und Gewerbebetriebe decken den täglichen Bedarf vollständig ab. Diverse Landwirtschaftsbetriebe bewirtschaften die wunderbaren Wiesen und Felder rund um Wangen a. Aare.

## 4. Beschreibung der Parzelle und des Gebäudes

### 4.1 Allgemeines

<b>Lage</b>	Die Parzelle 622 befindet sich in der historischen Altstadt und ist zentral gelegen. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergarten, Schule, das Naherholungsgebiet Aare sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Die A1 Autobahnausfahrt Wangen a. Aare ist in einer Autominute erreichbar.
<b>Parzelle</b>	Das Grundstück weist eine West/Ost Orientierung auf und ist zwischen den Häusern der Altstadt eingebettet. Die Kernzone kennt keine Ausnutzungs- oder Geschossflächenziffer
<b>Erschliessung</b>	Das Grundstück ist durch die schmale Altstadtstrasse zu Fuss und per PW erschlossen. Vor und hinter dem Haus ist nur wenig bepfästerte Fläche vorhanden. Vor dem Haus sind Parkplätze vorhanden.
<b>Nutzung</b>	Das Grundstück ist ausgenutzt. Einzig im Estrich könnte ev. noch eine Wohnung eingebaut werden. Diese müsste aber mit der Denkmalpflege abgesprochen und von dieser bewilligt werden.
<b>Gebäude IST</b>	<b>5-geschossiges Wohn- und Gewerbehaus</b> Erstellungsjahr: ca. 1966 (vermutlich Neuaufbau nach Brand)

#### Sanierungen:

2022 Neuer PVC Bodenbelag Küche	1.OG rechts
2009 Neue Fenster Holz	1.OG rechts
1999 Zimmer neuer Abrieb, überall neuer Anstrich	1. OG links
1999 Durchbruch Küche/Wohnzimmer	1. OG links
1999 Totalsanierung Bad inkl. neue Wandplatten	1. OG links
2014 Neuer Abrieb 3 Zimmer	2. OG rechts
2014 Durchbruch Küche/Wohnzimmer	2. OG rechts
2014 Neue Badewanne	2. OG rechts
2014 Neue Küchengeräte	2. OG rechts
2014 Laminatboden neu Holz, Wohn-,Kinderzimmer und Entrée	2. OG rechts
2014 Laminatboden neu Vinyl, Bad und Küche	2. OG rechts
2009 Neue Fenster Holz	2. OG rechts
2015 Neue Badewanne	2. OG links
2010 Neuer Waschtisch Bad	2. OG links
2010 Neuer Kühlschrank	2. OG links
2009 Neuer Bodenbelag PVC	2. OG links
2009 Neue Fenster Holz-Metall	2. OG links
2004 Neue Küchengeräte	2. OG links

2018 Neuer Kühlschrank	3. OG links
2016 Laminatboden neu Holz, Schlaf- und Kinderzimmer	3. OG links
2016 CV -Belag Küchenboden	3. OG links
2013 Neuer Spiegelschrank Bad	3. OG links
2013 CV -Belag Bad	3. OG links
2007 Neue Alu-Jalousien	3. OG links
2004 Neue Fenster Kunststoff weiss	3. OG links
2003 Neue Küchengeräte	3. OG links
2003 Durchbruch Küche/Wohnzimmer	3. OG links
2000 Neuer Dampfzug	3. OG links
1994 Täfer für Wohnzimmer-Decke	3. OG links
2023 Alle Abläufe ohne WC gespült	Allg.
2023 Neue Zylinder nach Schliessplan	Allg.
2019 Tankrevision	Allg.
2018 Neue Waschmaschine V-Zug	Allg.
2018 Treppenhaus neuer Anstrich	Allg.
2018 Neue Bodenplatten Vorraum WC-Keller	Allg.
2017 Neue Ölheizung Müba	Allg.
2017 Neue Schmutzwasserpumpe	Allg.
2016 Neues Expansionsgefäss	Allg.
2016 Velounterstand Winkelrahmen mit Plexiglas	Allg.
2016 Neue Wasserenthärtungsanlage	Allg.
2015 Neue Heizkosten- und Wasserverteiler NeoVac	Allg.
2011 Neue Briefkästen	Allg.
2007 Neue Brandschutztüre zu Heizungsraum	Allg.
2007 Fassadenrenovation Nordseite	Allg.
2005 Fassadenrenovation Südseite	Allg.
2004 Neuer Tumbler	Allg.
2020 Neuer Stoff für Sonnenstore	Restaurant
2017 Neuer Kühlschrank	Restaurant
2013 Neue Bodenplatten Rest. und Säali	Restaurant
2008 Neue Lamellenstoren Säali	Restaurant
2003 WC-Herren Total Sanierung inkl. neue Plättli an Wand und Boden	Restaurant
2003 WC-Damen neue Bodenplatten	Restaurant
2002 Neue Küchenfenster Kunststoff weiss	Restaurant
1997 Neue Deckenbeleuchtung	Restaurant
1984 Neue Kühlzelle	Restaurant
1984 Neue Tiefkühlzelle	Restaurant

rechts = Südseite  
links = Nordseite

**Nettowohnfläche:** 444.6 m<sup>2</sup>

**Erträge IST:** Der momentane jährliche Mietertrag der gesamten Liegenschaft liegt bei CHF 71'700 inkl. Sofortmassnahmen von CHF 50'000.

**Rendite IST:** Die Nettorendite der gesamten Liegenschaft liegt vollvermietet bei 4.9%, die Bruttorendite bei 6.0% und die Eigenkapitalrendite bei 9.3%.  
Für diese Renditenberechnungen liegt als Grundlage ein Nettozinssatz von 3.11% und ein Bruttozinssatz von 4.90% vor.

<b>Raumprogramm</b>	5 x 3 ½-Zi-Wohnungen und Gastrobetrieb im Erdgeschoss
<b>Untergeschoss</b>	Waschraum, Kellerräume, Lagerräume, Technikraum
<b>Erdgeschoss</b>	Gastrobetrieb mit 120 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: 2'000.00 CHF/Mte)
<b>1. Obergeschoss</b>	3 ½-Zimmerwohnung mit 63.4 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: 800.00 CHF/Mte) 3 ½-Zimmerwohnung mit 67.2 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: 850.00 CHF/Mte)
<b>2. Obergeschoss</b>	3 ½-Zimmerwohnung mit 63.4 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: 750.00 CHF/Mte) 3 ½-Zimmerwohnung mit 67.2 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: 850.00 CHF/Mte)
<b>Dachgeschoss</b>	3 ½-Zimmerwohnung mit 63.2 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche (Miete Netto IST: 725.00 CHF/Mte)

#### 4.2 Baukonstruktion

Die Liegenschaft wurde nicht auf ihre Bauweise untersucht. Vermutlich handelt es sich dem Jahrgang entsprechend um einen Massivbau mit verputzter Fassade.

#### 4.3 Baulicher Zustand

Die Grundsubstanz ist in einem guten Zustand. Die Gebäudehülle ist in einem guten jedoch gebrauchten Zustand. Die Installationen wurden teilweise erneuert. Der Innenausbau wurde teilweise erneuert, ist aber erneuerungsbedürftig. Grundsätzlich wurde gemäss der Sanierungsliste des Auftraggebers das Gebäude stets instandgehalten. Die nächste grosszyklische Gesamtsanierung, inkl. energetischer Sanierung, liegt in den nächsten 5-10 Jahren an.



## 4.4 Potential

Dieses Objekt ist vielfältig nutz- und unnutzbar mit überschaubaren und etappierbaren Investitionen – ein ideales Objekt zur Steueroptimierung und zur Verwirklichung diverser Geschäftsideen. Es können Wohnungen, Wohngemeinschaften, ein Ladenlokal, Büros, Ateliers und/oder ein Restaurant vermietet werden. Die Liegenschaft würde sich auch sehr gut als Hostel oder für Zimmervermietungen für ausländische Handwerker eignen. Das Restaurant könnte weiterbetrieben oder als Gemeinschaftsküche genutzt werden oder als Aufenthalts- und/oder Gemeinschaftsraum dienen.

### 4.4.1 Potential Scenario 1: Restaurantbetrieb im Erdgeschoss und mit 5 x 3 ½-Zimmerwohnungen

#### Synthetischer Zinssatz:

Aspekte des Immobilienmarkts		Zinssatz	Betrag CHF
Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz	Angabe SIV Sept. 2023	2.06%	
lokaler Nachfrageüberhang	Mittleres Überangebot	0.20%	
Aspekte des Objektes			
Lagespezifische Zuschläge	Makrolage	0.35%	
	Mikrolage	0.05%	
Objektspezifische Zuschläge	Chancen und Risiken	0.30%	
	Immobilität	0.15%	
<b>Nettozinssatz real / Nettoertrag real in CHF</b>		<b>3.11%</b>	<b>59'319</b>

#### Zuschläge Kosten:

Betriebskosten ganze Immobilie	0.30%	5'722
Unterhalt und Reparaturen (nur Baute)	0.30%	5'722
Ertragsverluste (ganze Immobilie)	0.10%	1'907
Verwaltungskosten (ganze Immobilie)	0.20%	3'815
<b>Total Kostenzuschläge</b>	<b>0.90%</b>	<b>17'166</b>

Zuschläge Rückstellungen (grosszyklische RST)	0.74%	13'593
<b>Bruttozinssatz / Bruttoertrag (Kapitalisierungssatz) in CHF</b>	<b>4.75%</b>	<b>90'600</b>

#### Erträge:

Objekt	Stk.	Zimmer	HNF/Wohnung	Total HNF	Mietwert	Mietwert CHF/a	Mietwert
EG Rest.	1	2	120.2	120.2	2'200	26'400	
1. OG links	1	3	63.4	63.4	1'050	12'600	
1. OG rechts	1	3	67.2	67.2	1'100	13'200	
2. OG links	1	3	63.4	63.4	1'050	12'600	
2. OG rechts	1	3	67.2	67.2	1'100	13'200	
DG	1	3	63.2	63.2	1'050	12'600	
<b>6</b>			<b>444.6</b>	<b>445</b>	<b>7'550</b>	<b>90'600</b>	<b>204</b>

HNF= Hauptnutzfläche

Investitionen Sofortmassnahmen:

<b>Total Invenstition Sofortmassnahmen</b>	<b>578'000</b>
Erneuerung Heizungsanlage	80'000
Sanierungskosten Malerarbeiten Fassade, Jalousieläden, Dachuntersicht	50'000
Erneuerung Fenster	38'000
Sanierungskosten sanfte Sanierung Restaurant Erdgeschoss	20'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung 1.Obergeschoss links	70'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung 1.Obergeschoss rechts	70'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung 2.Obergeschoss links	90'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung 2.Obergeschoss rechts	90'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung Dachgeschoss	70'000
Nettozinssatz	3.11%
Jahre bis zur Tätigung der Investition (diskontierung der Investition)	2
<b>Wertelement 2: Investitionen Sofortmassnahmen</b>	<b>543'659</b>

Verkehrswert, Renditen:

	Zinssatz	sFr.
Nettozinssatz / Nettoertrag	3.11%	1'907'368
Bruttoszinssatz / Bruttoertrag	4.75%	90'600
<b>Wertelement 1 (+) : Nachhaltige Ertragswert (Ertrage Total / Bruttozinssatz)</b>		<b>1'907'368</b>
<b>Wertelement 2 (-) : Sofortinvestitionen</b>		<b>-543'659</b>
<b>Wertelement 3 (+) : Umland</b>		<b>0</b>
<b>Wertelement 4 (-) : Technische Entwertung</b>		<b>-120'545</b>

	1'243'164
<b>Verkehrswert Liegenschaft Wangen a. Aare Nr. 622</b>	<b>1'300'000</b>

Nettorendite	Nettobetrag/Verkehrswert	5.8%
Bruttorendite	Bruttoertrag/Verkehrswert	7.0%
Eigenkapitalrendite	(Ertrag-Finanzierungskosten)/Eigenkapital	13.1%

#### 4.4.2 Potential Scenario 2: Einzelzimmervermietung mit Gemeinschaftsküche und Cafébetrieb

##### Synthetischer Zinssatz:

Aspekte des Immobilienmarkts		Zinssatz	Betrag CHF
Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz	Angabe SIV Sept. 2023	2.06%	
lokaler Nachfrageüberhang	Mittleres Überangebot	0.20%	
Aspekte des Objektes			
Lagespezifische Zuschläge	Makrolage	0.35%	
	Mikrolage	0.05%	
Objektspezifische Zuschläge	Chancen und Risiken	0.30%	
	Immobilität	0.15%	
<b>Nettozinssatz real / Nettoertrag real in CHF</b>		<b>3.11%</b>	<b>54'977</b>

##### Zuschläge Kosten:

Betriebskosten ganze Immobilie	0.30%	5'303
Unterhalt und Reparaturen (nur Baute)	0.30%	5'303
Ertragsverluste (ganze Immobilie)	0.15%	2'652
Verwaltungskosten (ganze Immobilie)	0.20%	3'536
<b>Total Kostenzuschläge</b>	<b>0.95%</b>	<b>16'794</b>

Zuschläge Rückstellungen (grosszyklische RST)	0.74%	13'593
<b>Bruttozinssatz / Bruttoertrag (Kapitalisierungssatz) in CHF</b>	<b>4.80%</b>	<b>84'852</b>

##### Erträge:

Objekt	Stk.	Zimmer	HNF/Wohnung	Total HNF	Mietwert	Mietwert CHF/a	Mietwert CHF/m2
Gemeinschaftsküche	1	1	30.4	30.4	0	0	0
Büro/Kaffee EG	1	1	89.4	89.4	1'639	19'668	220
1. OG l: Zi gross	1	1	24.8	24.8	475	5'700	230
1. OG l: Zi mittel	1	1	16.1	16.1	335	4'020	250
1. OG l: Zi klein	1	1	8.9	8.9	208	2'496	280
1. OG r: Zi gross	1	1	30	30	575	6'900	230
1. OG r: Zi mittel	1	1	16.4	16.4	342	4'104	250
1. OG r: Zi klein	1	1	9.5	9.5	222	2'664	280
2. OG l: Zi gross	1	1	24.8	24.8	475	5'700	230
2. OG l: Zi mittel	1	1	16.1	16.1	335	4'020	250
2. OG l: Zi klein	1	1	8.9	8.9	208	2'496	280
2. OG r: Zi gross	1	1	30	30	575	6'900	230
2. OG r: Zi mittel	1	1	16.4	16.4	342	4'104	250
2. OG r: Zi klein	1	1	9.5	9.5	222	2'664	280
DG: Zi gross	1	1	30	30	575	6'900	230
DG: Zi mittel	1	1	16.1	16.1	335	4'020	250
DG r: Zi klein	1	1	8.9	8.9	208	2'496	280
	<b>17</b>		<b>386.2</b>	<b>386</b>	<b>7'071</b>	<b>84'852</b>	<b>236</b>

HNF= Hauptnutzfläche

Investitionen Sofortmassnahmen:

<b>Total Invenstition Sofortmassnahmen</b>	<b>412'000</b>
Erneuerung Heizungsanlage	80'000
Sanierungskosten Malerarbeiten Fassade, Jalousieläden, Dachuntersicht	50'000
Erneuerung Fenster	38'000
Einbau Gemeinschaftsküche mit Esstisch in Zimmer Erdgeschoss	4'000
Sanierungskosten sanfte Sanierung Restaurant Erdgeschoss	20'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung 1.Obergeschoss links	40'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung 1.Obergeschoss rechts	40'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung 2.Obergeschoss links	50'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung 2.Obergeschoss rechts	50'000
Gesamtsanierungskosten Wohnung Dachgeschoss	40'000
Nettozinssatz	3.11%
Jahre bis zur Tätigung der Investition (diskontierung der Investition)	2
<b>Wertelement 2: Investitionen Sofortmassnahmen</b>	<b>387'521</b>

Verkehrswert, Renditen:

	Zinssatz	sFr.
Nettozinssatz / Nettoertrag	3.11%	1'767'750
Bruttoszinssatz / Bruttoertrag	4.80%	84'852
<b>Wertelement 1 (+) : Nachhaltige Ertragswert (Erträge Total / Bruttozinssatz)</b>		<b>1'767'750</b>
<b>Wertelement 2 (-) : Sofortinvestitionen</b>		<b>-387'521</b>
<b>Wertelement 3 (+) : Umland</b>		<b>0</b>
<b>Wertelement 4 (-) : Technische Entwertung</b>		<b>-120'545</b>
		<b>1'259'684</b>
<b>Verkehrswert Liegenschaft Wangen a. Aare Nr. 622</b>		<b>1'300'000</b>
Nettorendite	Nettobetrag/Verkehrswert	5.4%
Bruttorendite	Bruttoertrag/Verkehrswert	6.5%
Eigenkapitalrendite	(Ertrag-Finanzierungskosten)/Eigenkapital	11.1%



## 5. Diverses

### 5.1 Vorbehalt

Die bestehende Bausubstanz muss bei der Besichtigung durch den Interessenten selbst bewertet werden. Der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen wurde für diese Verkaufsdokumentation nicht beurteilt. Es wird angenommen, dass sie dem normalen Gebrauch entsprechen. Es erfolgten keine statischen Berechnungen von tragenden Bauteilen. Für verdeckte Baumängel oder Bauschäden, die ohne Aufschluss nicht erkennbar sind, wird keine Haftung übernommen. Es kann dem Interessenten keine Schadstoffuntersuchung zur Verfügung gestellt oder Informationen dazu abgegeben werden. Dem Einhalt der aktuellen Brandvorschriften wurde ebenfalls in der Dokumentation nicht Rechnung getragen. Die Dokumentation entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung.

### 5.2 Quellenangaben

- [www.fpre.ch](http://www.fpre.ch)
- [www.google.ch](http://www.google.ch)
- <https://map.geo.admin.ch/>
- [www.wangen-a.ch](http://www.wangen-a.ch)
- [www.siv.ch](http://www.siv.ch)
- [www.wikipedia.ch](http://www.wikipedia.ch)
- <https://maps.google.ch>
- [www.regiogis.ch](http://www.regiogis.ch)
- [www.sbb.ch](http://www.sbb.ch)
- [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch)

### 5.3 Qualifikation des Vermarkters

- dipl. Architekt FH, Fachhochschule Burgdorf
- SIA Mitglied (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein)
- Immobilienbewerter CAS, Berner Fachhochschule
- NDK Bau+Energie, Fachhochschule Luzern
- Strategische Bauerneuerung CAS, Fachhochschule Luzern
- Mitglied SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband)

## 5.4 Besichtigungen

Bei Interesse zeigen wir Ihnen gerne persönlich und unverbindlich die Liegenschaft. Um einen Besichtigungstermin vereinbaren zu können, dürfen Sie sich gerne an Philipp Schärer wenden.

Ich freue mich, Sie kennen zu lernen und Ihnen diese Liegenschaft mit sehr viel Potential und Charme, an zentraler Lage in Wangen a. Aare, vorstellen zu dürfen.

Freundliche Grüsse




IMMO  
DENK  
TUR

Philipp Schärer, Dipl. Architekt FH/SIA,  
Immobilienvermittler