

Hotel Jägerhof Hubertus, Faulensee

Verkehrswert-/Marktwertbewertung



Grundstücke:	Gemeinde Spiez Grundbuchblatt Nr. 1743
Eigentümerin:	Vasilina SEK AG, 3700 Spiez
Auftraggeberin der Bewertung:	Betreibungsamt Oberland, Dienststelle West Scheibenstrasse 11, 3600 Thun
Stichtag der Bewertung:	13.06.2023
Beilagen:	<ol style="list-style-type: none">1 Grundbuchauszug Grundbuchblatt Nr. 1743 Situations-, Zonenplan mit Legende Auszug aus der synoptischen Gefahrenkarte der Gemeinde Spiez Mietvertrag zu Gunsten Swisscom AG, Ittigen Begriffsdefinitionen2 Fotodokumentation3 Marktwert der Gegenstände die nicht Bestandteil der Immobilien sind. (Zugehör)

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Zusammenfassung / Marktwert / Kennzahlen	3
2.	Vorbemerkungen	4 - 6
2.1	Auftrag, Zweck der Schätzung, Analyse des Auftrags	4
2.2	Definition Verkehrswert/Marktwert	4
2.3	Stichtag, Gültigkeit	4
2.4	Besichtigung	4
2.5	Schätzungsunterlagen	4
2.6	Schätzungsmethode - Gliederung der Immobilie	4 - 5
2.7	Vorbehalte	6
2.8	Covid - Pandemie	6
2.9	Bemerkungen zu den Berechnungen	6
2.10	Nachhaltigkeit	6
3.	Objektbeschreibung	7 - 14
3.1	Grundbuch	7
3.2	Amtliche Werte / Steuerwerte	7
3.3	Gebäudeversicherungswerte	7
3.4	Bauzone	7
3.5	Schutzinventare, Altlasten, Gefahrenkarte	8
3.6	Lage	8 - 9
3.7	Objekt 1 - Beschreibung/Beurteilung Hauptgebäude Hotel Jägerhof Interlakenstr. Nr.136	10 - 11
3.8	Objekt 2 - Beschreibung/Beurteilung Hotelgebäude/Wohnhaus Interlakenstrasse Nr. 136A	11 - 13
3.9	Objekt 3 - Beschreibung/Beurteilung Pumpenhaus Interlakenstrasse Nr. 136B	13
3.10.	Objekt 4 - Beschreibung/Beurteilung Garage/Abstellraum/Werkstatt ohne Nummer	13
3.11	Objekt 5 - Sendemast Swisscom	13
3.12	Zusammenfassung der Angebotskapazität Betriebseinheit Hotel Jägerhof	14
4.	Beurteilung Hotel Jägerhof	14
4.1	Geschichte - Betriebskonzept - Gästestruktur	14
4.2	Zukunftsaussichten	14
4.3	Markt für gastgewerbliche Liegenschaften	14
5	Berechnung der Marktwerte und der zur Bewertung benötigten Kennziffern	15 - 20
5.1	Gliederung der Parzellen in Objekte und Wertelemente	15
5.2	Berechnung des Netto-Kapitalisierungssatzes / Diskontsatzes	15
5.3	Objekt 1 - Berechnung des Marktwerts Hotel Jägerhof (Anteil) Gebäude Nr. 136	15 - 17
5.3.1	Berechnung des Mietwerts	15 - 16
5.3.2	Berechnung der Reproduktionskosten	16
5.3.3	Berechnung der Jährlichen Instandsetzungsrate und der Technischen Entwertung	17
5.3.4	Berechnung des Brutto - Kapitalisierungssatzes	17
5.3.5	Berechnung des Ertragswerts	17
5.3.6	Sofortinvestitionen	17
5.3.7	Objekt 1 - Marktwert Zusammenfassung Hotel Jägerhof Gebäude Nr. 136	20
5.4	Objekt 2 - Berechnung des Marktwerts Hotel Jägerhof (Anteil) Gebäude Nr. 136A	18 - 19
5.5	Objekt 3 - Berechnung des Marktwerts Pumpenhaus Gebäude Nr. 136B	19
5.6	Objekt 4 - Berechnung des Marktwerts Abstellraum/Werkstatt ohne Nummer	19
5.7	Objekt 5 - Berechnung des Marktwerts Sendemast Swisscom	19
6.	Zusammenfassung der Marktwerte GbbI. Nr. 1743 Hotel Jägerhof	20

1 Zusammenfassung / Marktwert / Kennzahlen

Marktwert Gbbl Nr. 1743	Hotel Jägerhof	<i>Ziffer 6</i>	CHF	2.700.000
inklusive 4.676	m2 Platz/Umschwung/Parkplatz			

Ohne Gegenstände die nicht Bestandteil der Immobilie bilden.
Das im Grundbuch angemerkte Zugehör wird separat bewertet. (Beilage 3)

Stichtag der Schätzung *(Ziffer 2.3)* 13.06.2023

Kennzahlen der Bewertung:

Grundstückflächen	Gbbl. Nr. 1743	<i>Ziffer 3.1.1</i>	4.676 m2	
Gebäudeart:	Hotel, Wohn- und Geschäftshaus			
Gebäudeversicherungswert	Total	<i>Ziffer 3.3.</i>	5.853.100 CHF	<i>Index 214</i>
Steuernwerte (amtlicher Wert)	Gbbl. Nr. 1743	<i>Ziffer 3.2.1</i>	1.157.700 CHF	<i>gültig ab 2020</i>
Mietwerte	Hotel	Geb. Nr. 136	<i>Ziffer 5.3.1.3</i>	76.380 CHF
	Hotel/Wohnhaus	Geb. Nr. 136a	<i>Ziffer 5.4.1</i>	150.100 CHF
	Pumpenhaus	Geb. Nr. 136b	<i>Ziffer 5.5</i>	0 CHF
	Total Mietwerte ohne Mobiliar			226.480 CHF
Liegenschaftskosten jährlich		<i>Ziffer 5.3.4 + 5.4.4</i>	89.779 CHF	(inkl. Instandsetzungsrate)
Nettoertrag aller Liegenschaften		<i>Ziffer 5.3.4 + 5.4.4</i>	136.701 CHF	
Jährliche Instandsetzungsrate		<i>Ziffer 5.3.4 + 5.4.4</i>	37.613 CHF	
Total Technische Entwertung / Altersentwertung		<i>Ziffer 5.3.3 + 5.4.3</i>	-927.968 CHF	
Anzahl Gästezimmer		<i>Ziffer 3.12</i>	19	
Anzahl Gästebetten		<i>Ziffer 3.12</i>	40	
Bruttorendite Hotel	GBBL Nr. 1743	8,4%	Mietwert/Marktwert	
Nettorendite Hotel	GBBL Nr. 1743	6,5%	(Nettoertrag + Instandsetzungsrate) / Marktwert	
ohne Berücksichtigung der jährlichen Instandsetzungsrate				
Nettorendite Hotel	GBBL Nr. 1743	5,1%	Nettoertrag / Marktwert	
unter Berücksichtigung der jährlichen Instandsetzungsrate				

2 Vorbemerkungen

2.1. Auftrag, Zweck der Schätzung, Analyse des Auftrages

Auftrag des Betriebsamtes Oberland, Dienststelle Oberland West, [REDACTED] vom 26. Mai 2023. Im Rahmen eines Verwertungsverfahrens ist der Verkehrswert der Liegenschaft Spiez 768/1743 festzulegen. Weil sich die Liegenschaft in der Hotelzone befindet, wird der Marktwert als Fortführungswert des Hotelbetriebes berechnet.

2.2 Definition Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert/Marktwert ist der unlimitierte Höchstpreis, den die Mehrheit kaufbereiter Interessenten am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr unter Würdigung aller Werteeinflüsse für die betreffende Immobilie zu bezahlen bereit wäre. Marktwerte sind demzufolge marktorientiert und Käuferorientiert. Sie richten sich ausdrücklich nicht nach den Wertvorstellungen des bisherigen Eigentümers.

2.3 Stichtag, Gültigkeit

Der Schätzer bestimmt als Bewertungsstichtag den Tag des Augenscheins, 13.06.2023. Die errechneten Werte gelten solange die wertbestimmenden Faktoren wie Objekteigenschaften, Rechtslage, Planungsstand, Marktverhältnisse, Kapitalzinssätze und dergleichen keine Änderung erfahren. Die Expertise gilt ausserdem nur für den in Ziff.2.1 erwähnten Auftrag.

2.4 Besichtigung

Die Besichtigung der Liegenschaft durch den Bewerter (B. Brunner) in Begleitung von [REDACTED] (Vertreter Betriebsamt) und [REDACTED] (Vertreter Eigentümerschaft) hat am 13.06.2023 stattgefunden. Es konnten die Betriebs- und Gästeräume des Restaurationsbereichs und 4 Hotelzimmer besichtigt werden. Die von [REDACTED] privat genutzten Räume in Gebäude Nr. 136 a konnten leider nicht besichtigt werden.

2.5 Schätzungsunterlagen

Grundbuchauszüge Grundstück Nr. 1743

Situationsplan, Zonenplan und Naturgefahrenkarte Gemeinde Spiez

Protokolle der amtlichen Bewertung Grundstücke Nr. 1743

Datenauskunft Gebäudeversicherung des Kantons Bern

Baupläne, Jahresabschlüsse und Betriebszahlen des Hotel Jägerhof waren nicht erhältlich.

Mündliche Auskünfte von [REDACTED]

Verkehrswert-Schätzung Hotel Jägerhof vom 05.09.2005, Beat S. Brunner

Jahrbuch der Schweizer Hotellerie 2019, hotelleriesuisse

Branchenspiegel des Schweizer Gastgewerbes 2020 - 2022 Gastrosuisse

Kennzahlen KATAG 2020

2.6 Schätzungsmethode - Gliederung der Immobilie

2.6.1. Allgemeines

Als Schätzungssystem wird zur Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaft das Multi Element Value (MEV) System angewendet. Immobilien bestehen in der Regel aus mehreren Objekten mit unterschiedlichen Eigenschaften, die ihrerseits mehrere Werteelemente enthalten können. Der Gesamtwert einer Immobilie entspricht der Summe der einzelnen Objekte und Werteelemente.

Die Verschiedenheit der Schätzungsobjekte und ihrer Werteelemente erfordern zunächst ein geeignetes System um die Immobilie als Ganzes zu erfassen und sodann eine oder mehrere geeignete Methoden um die verschiedenen Elemente zu berechnen, die schliesslich zum Gesamtwert summiert werden. Im Schätzungswesen wird aus diesem Grund unterschieden:

- Schätzungssystem (zur zweckmässigen Gliederung der Immobilie)
- Schätzungsmethoden (zur Berechnung des Einzelwertes von Werteelementen)
- Berechnungsarten (z.B. Realwertmethode, Ertragswertmethode)

Das zu schätzende Objekt ist ein Nutzobjekt. Der Wert von Nutzobjekten ergibt sich aus dem in Zukunft noch zu erwartenden

Nutzen. Der Wert von Nutzobjekten wird mit der Ertragswertmethode berechnet. Der Ertragswert wird in einer Kapitalisierung der zukünftigen unbefristeten Nettoerträge abgebildet. Dazu teilt man diese Nettoerträge durch den objektspezifischen Zinssatz.

Jede Baute altert und entwertet sich infolge Abnutzung. Dieser Minderwert, die sogenannte Technische Entwertung (Altersabzug), muss vom Ertragswert des Nutzobjektes abgezogen werden, um den Marktwert der Immobilie zu bestimmen.

2.6.2. Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen (Instandsetzung) / Technische Entwertung

2.6.2.1 Die Rückstellungs- bzw. Erneuerungstheorie

Aus dem Ertrag der Immobilien werden Rückstellungen entnommen und geäußert, um in bestimmten zyklischen Zeitabständen die Bausubstanz zu erneuern, damit die Nutzungsfähigkeit der Baute gewährleistet bleibt. Das sichert die "Unendlichkeit der Immobilie" und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene Entwertung. Wenn die geäußerten Erneuerungsraten für die Erneuerung der Bausubstanz ausgegeben werden, so wird die bis dahin eingetretene Entwertung der Baute behoben und der alterungsbedingte Minderwert kompensiert. Wenn ab Bewertungszeitpunkt bis zum Erneuerungszeitpunkt zu wenig Zeit zur Verfügung steht, um mit den jährlich zurückgestellten Erneuerungsraten die ganzen erforderlichen Erneuerungskosten zu äufnen, wird dannzumal ein Mankobetrag entstehen. Dieser in Zukunft fehlende Geldbetrag wird als Erneuerungs- oder Instandsetzungsmanko bezeichnet. Dieses zukünftige Manko wird auf den heutigen Bewertungszeitpunkt diskontiert. Er entspricht dem Minderwert der technischen Entwertung.

2.6.2.2 Erneuerungszyklus

Vereinfachend kann angenommen werden, dass Bauten in bestimmten Zeitabständen umfassend erneuert werden (grosszyklische Erneuerung). Die Zeitdauer, d.h. der Erneuerungszyklus, ist abhängig von der Lage und den Witterungseinflüssen, von Bauqualität, Materialresistenz, Nutzungsintensität und auch von den Aktualisierungsansprüchen der Benutzer. Der Erneuerungszyklus wird in Anzahl Jahre angegeben und beträgt bei Gastgewerbebauten für die Bauteilgruppen Haustechnik und Ausbau zwischen 20 bis 40 Jahren.

2.6.2.3 Berechnung der Erneuerungsrate (Instandsetzungsrate) nach Bauteilgruppen

Diese Berechnungsmethode liefert detaillierte und präzise Resultate. Die ganze Bausubstanz wird vorgängig in bestimmte Bauteilgruppen gegliedert, für welche die jährlichen Erneuerungsraten und die technische Entwertung einzeln errechnet werden. Die Summe der einzelnen jährlichen Erneuerungsraten bzw. der einzelnen technischen Entwertungen geben die gesamten Erneuerungskosten bzw. die gesamte technische Entwertung des Schätzungsobjektes.

2.6.2.4 Technischen Entwertung

Jede Bausubstanz altert und entwertet sich infolge Abnutzung oder Zerfall. Der dadurch entstehende Minderwert, die sog. Technische Entwertung (Altersabzug), nimmt im Laufe der Zeit stetig zu. Der Minderwert ist variabel und befristet. Der Minderwert entsteht jedoch nicht, weil die Bausubstanz alt ist, sondern weil der sich verschlechternde Bauzustand Geld zu dessen Erneuerung erfordert. Je früher die Erneuerung stattfinden muss und je höher die erforderlichen Erneuerungskosten, desto grösser ist der Minderwert im Zeitpunkt der Bewertung. Als Minderwerte infolge technischer Entwertung gelten bei Immobilien alle ab Bewertungsstichtag erforderlichen baulichen Kosten zur Wiederherstellung eines erneuerten Zustandes. Man unterscheidet zwischen den sofort anfallenden Kosten (= Kosten für unmittelbar anstehende Schadensbehebungsmaßnahmen = Sofortreparaturen) und den aufgeschobenen Kosten (= Kosten für zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Erneuerungen).

2.6.3. Gliederung der Immobilie Hotel Jägerhof für die Bewertung

Objekt 1	Anteil Hotel Jägerhof Hauptgebäude Restaurant mit Nebenräumen, Hotelzimmer, Réception	Gebäude Nr. 136
Objekt 2	Anteil Hotel Jägerhof Nebengebäude Hotelzimmer, Wohnung	Gebäude Nr. 136A
Objekt 3	Pumpenhaus	Gebäude Nr. 136B
Objekt 4	Garage/Werkstatt/Abstellraum	Gebäude ohne Nummer
Objekt 5	Telekommunikationsanlage Swisscom	Sendemast

2.7 Vorbehalte

Die bestehende Bausubstanz wurde mit einer einfachen Besichtigung beurteilt. Nicht zugängliche Bauteile wie Unterputz verlegte Leitungen oder verkleidete Materialien wurden nicht freigelegt. Es erfolgten keine statischen Berechnungen von tragenden Teilen. Für die Wertwirkung von versteckten Baumängeln oder Bauschäden wird keine Haftung übernommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den bewerteten Grundstücken/Gebäuden gesundheitsgefährdende Stoffe befinden. Diesbezügliche Abklärungen, ausser wenn diese im Bericht speziell erwähnt sind, wurden nicht durchgeführt. Der Bericht stellt keine detaillierte Aufnahme des Gebäudezustandes und aller Mängel dar.

Der Bewerter erstattet diesen Bericht nach bestem Wissen auf der Basis der ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Naturgemäss stellen die in der Expertise gemachten Annahmen subjektive Einschätzungen der Zukunft dar. Obwohl die Bewertung mit grösst möglicher Sorgfalt erstellt wurde, gibt der Bewerter keine Gewähr oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben und Informationen. Keine der im Gutachten enthaltenen Informationen und Aussagen gelten als Zusicherung für den Eintritt künftiger Ereignisse. Es können daraus keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Die Bewertung dient ausschliesslich dem Eingangs beschriebenen Zweck und Werte können nicht unesehen für andere Zwecke übernommen werden.

2.8 Covid - Pandemie

Eventuell durch die Corona-Pandemie verursachten zukünftigen Ertragseinbussen können zurzeit nicht abgeschätzt werden, weil Niemand den zukünftigen Verlauf der Pandemie zuverlässig voraussagen kann. Als Basis für die Bewertung dient deshalb ein Betriebsertrag bei normalem Geschäftsgang bei hotelmässiger Nutzung der Liegenschaft wie er sich, nach Ansicht des Bewerter, nach Beendigung der Pandemie in Zukunft einstellen wird.

2.9 Bemerkungen zu den Berechnungen

Alle Berechnungen werden mit Excel durchgeführt. Die Rundung der Zahlen erfolgt erst ganz am Schluss der Berechnungen. Diese Methode wird nicht angewendet, um bei der Bewertung eine Genauigkeit vorzutäuschen, die so nie bei einer Immobilien-Bewertung/Schätzung vorhanden ist, sondern um nicht zusätzlich zu der Ungenauigkeit die jede Bewertung/Schätzung aufweist, noch zusätzliche Rundungsfehler bei den Berechnungen zu erzeugen.

2.10 Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsaspekte wie Nutzungsflexibilität, öffentlicher Verkehr, Standort, Naturgefahren, Gesundheit und Komfort, Baumaterialien und Energiebedarf, usw. werden in dieser Bewertung integrativ (d.h. in den verschiedenen Bewertungsparametern) berücksichtigt.

3 Objektbeschreibung / Beurteilung

3.1 Grundbuch

3.1.1. Grundbuchblatt Nr. 1743

Grundstückfläche:	Gebäude	525 m2
	Übrige befestigte Fläche	1.326 m2
	Gartenanlage	2.698 m2
	Fliessende Gewässer	1 m2
	Geschlossener Wald	126 m2
	Total	<u>4.676 m2</u>

Der Wert des angemerkten Zugehört wird in einer separaten Bewertung geschätzt. (Beilage 3) Die eingetragene Vormerkung (Mietvertrag bis 31.12.2027 zu Gunsten Swisscom AG) wird in Objekt 5 berücksichtigt. Die übrigen eingetragenen Anmerkungen/Dienstbarkeiten/ Vormerkungen beeinflusst den Wert der Parzelle voraussichtlich nur unbedeutend. Sie werden aus diesem Grund in dieser Marktwertschätzung nicht berücksichtigt. Siehe Grundbuchauszug in den Beilagen.

3.2 Amtliche Werte / Steuerwerte (gültig ab 2020)

3.2.1. Grundbuchblatt Nr. 1743

Motel/Restaurant	Interlakenstrasse 136	176.900
Wohn- und Geschäftshaus	Interlakenstrasse 136	35.900
Motel	Interlakenstrasse 136A	311.000
Wohn- und Geschäftshaus	Interlakenstrasse 136A	554.800
Pumpenhaus	Interlakenstrasse 136B	0
Garage	Interlakenstrasse ohne Nummer	9.200
Parkplatz		69.900
Platz/Umschwung	3'223m2	0
Wald	127m2	0
Übrige befestigte Fläche	1317m2	0
Gewässer	9m2	0
Total amtlicher Wert gültig ab 2020		<u>1.157.700</u>

3.3 Gebäudeversicherungswerte

Gebäude	Interlakenstrasse Nr. 136	Index 214	CHF	2.313.500
	Interlakenstrasse Nr. 136A	Index 214	CHF	3.470.200
	Interlakenstrasse Nr. 136B	Index 214	CHF	69.400
Total Gebäudeversicherungswerte			CHF	<u>5.853.100</u>

3.4 Bauzone

Das Grundstück des Hotels Jägerhof liegt in der Hotelzone.

Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Spiez:

1 In der Hotelzone sind nur touristische Nutzungen wie Hotel-, Motel-, Pensions-, Ferienheim- und Kurbetriebe gestattet.

2 Restaurants oder andere dem Hotelbetrieb oder dem Tourismus dienende Nutzungen (wie Kioske, zu einem Tourismusbetrieb gehörender Laden, Coiffeur, Verkehrsbüro, Kongressräume u.ä.) sowie Wohnungen für das Personal sind gestattet.

3 Appartements- und Eigentumswohnungen im Umfang von maximal einem Drittel der realisierten BGF sind zulässig. Die Nutzung der Appartements- und Eigentumswohnungen durch den Hotelbetrieb ist vertraglich sicherzustellen und in der Baubewilligung mit einem im Grundbuch anzumerkenden Zweckentfremdungsverbot zu sichern.

3.5 Schutzinventare, Altlasten, Gefahrenkarte

Die Gebäude sind im Bauinventar der Gemeinde Spiez nicht verzeichnet.

Das Grundstück Nr. 1743 ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern nicht verzeichnet. Der Schätzer beurteilt die Altlastenverdachtsmomente als nicht gegeben und verzichtet auf weitere Abklärungen.

In der synoptischen Gefahrenkarte von Spiez liegt die Parzelle in einem Bereich mit geringer Gefährdung (Gelber Bereich in der synoptischen Gefahrenkarte) und einem Bereich mit mittlerer Gefährdung (Blauer Bereich in der synoptischen Gefahrenkarte). Der Einfluss eventuell vorhandener Naturgefahren kann vom Bewerter nicht beurteilt werden, dazu braucht es Gutachten der entsprechenden Experten. Der Einfluss von Naturgefahren auf den Marktwert wird bei der Bewertung deshalb nicht berücksichtigt. (Siehe Auszug aus der Gefahrenkarte in Beilage 1 der Bewertung)

3.6. Lage

3.6.1. Makro Lage

Faulensee ist eine kleine Ortschaft am südlichen Ufer des Thunersees und gehört politisch zur Gemeinde Spiez. Der Bäuerbezirk Faulensee reicht vom Bürgwald bis zum Krattiggraben und zählt zirka 1'320 Einwohnerinnen und Einwohner. Neben der Landwirtschaft nimmt der Tourismus einen wichtigen Platz ein. Dank der bevorzugten Lage am See und einem leistungsfähigen Gastgewerbe hat sich das Fischerdorf zu einem beliebten Ausflugsziel und Ferienort entwickelt. Gemäss BFS ist Spiez eine «städtische Tourismusgemeinde» und Teil eines Kerns ausserhalb von Agglomerationen im Kanton Bern. Die Gemeinde Spiez zählt 12'903 Einwohner (2022), verteilt auf 6'205 Haushalte (2021); die durchschnittliche Haushaltsgrösse in Spiez beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf 97 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 31.8% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 34.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 33.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 852 Betriebe mit 5'843 Beschäftigten weist die Gemeinde Spiez im Jahr 2020 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 26 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 497 Beschäftigten seit 2012. Von den 4'262 vollzeitäquivalenten Stellen sind 69 (2%) im 1. Sektor, 996.6 (23%) im Industrie- und 3'197 (75%) im Dienstleistungssektor. (Quelle teilweise Fahrländer & Partner Raumentwicklung Zürich)

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Spiez aus erreichbaren Zentren sind Thun (11 Min.), Interlaken (15 Min.) Frutigen (23 Min.) und Bern (28 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Thun (10 Min.), Interlaken (17 Min.), Frutigen (14 Min.) und Visp (26 Min.).



3.6.2. Mikro Lage



Das Hotel Jägerhof liegt ca. 600m vom Zentrum von Faulensee, ca. 300m vom süd-östlichen Dorfrand entfernt. Das Hotel ist nur durch die alte Hauptstrasse, die von Spiez nach Interlaken führt, vom südlichen Seeufer getrennt und befindet sich an leicht erhöhter Lage, mit schöner Aussicht auf den Thunersee und das gegenüberliegende Seeufer. Leider versperrt der süd-östlich an die Parzelle angrenzende Wald die Aussicht auf die Hochalpen. Die Haltestelle des Busses, der von Interlaken nach Spiez fährt, liegt ca. 400m vom Hotel entfernt. Die Busse verkehren im Stunden-, bzw. teilweise im Halbstundentakt. Die Hotelzufahrt, direkt ab der Hauptstrasse, ist gut. Ca. 50m oberhalb (südlich) des Hotels befindet sich die neue, stark befahrene Hauptstrasse, die von Thun über Spiez nach Interlaken führt. Weil die Hotelzimmer aber alle Richtung See ausgerichtet sind, dürfte sich die Lärmbelastung der Hotelgäste aber in Grenzen halten.

3.7 Objekt 1 - Beschreibung/Beurteilung Hauptgebäude Hotel Jägerhof Interlakenstrasse Nr. 136

3.7.1 Allgemeines - Bauliche Veränderungen

Massivbau

- 1958 Neubau (gemäss Angaben im Protokoll der Gebäudeversicherung)
- 1967 + 1978 Umbauten (gemäss Angaben im Protokoll der Gebäudeversicherung)
- 1994 Abbruch alter Lagerraum und Neuaufbau als Waschküche/Lingerie (gemäss Angaben im Protokoll amtliche Bew.)
- 2011 Teilrenovation Hotelzimmer Gebäude Nr. 136, 136a, Baukosten ca. CHF 450'000 (mündliche Angaben [REDACTED])
- 2019 Ersatz Öl-Heizkessel (mündliche Angaben [REDACTED])

3.7.2 Objekt 1 - Kurzbeschrieb Konstruktion / Ausbau Hotelgebäude Interlakenstrasse 136

- UG : Das Gebäude ist nicht unterkellert
- EG : Boden: Betondecke, Platten, Teppich, Zementüberzug
Wände: Mauerwerk, Beton, verputzt/gestrichen, Holzverkleidung, Plattenbeläge
Decke: Beton, verputzt, teilweise mit Holzverkleidung
- OG : Boden: Beton, Teppich, Platten
Wände: Mauerwerk/Beton, verputzt, gestrichen, Plattenbelag
Decke: Beton, verputzt, Holzkonstruktion im DG
- Dach : Satteldach mit Ziegeleindeckung
Spenglerarbeiten in Kupfer
- Fenster : Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Heizung : Öl - Zentralheizung
- Umgebung : Asphaltiert, Plattenbeläge, Verbundsteine, Gartenanlage
- Parkplätze : Verbundsteine, teilweise markiert
- Zufahrt : Ab Staatsstrasse
- Baujahr : 1958

3.7.3 Objekt 1 - Raumbeschrieb Hotelgebäude Interlakenstrasse 136

Grundbuch	Geschoss	Beschreibung	Betten	Sitzplätze	m2 Wohn-/Gewerbefläche
Nr. 1743	UG:	Das Gebäude ist nicht unterkellert			
	EG:	Hoteleingang mit Réception Toiletten: Herren: 1 WC, 1 Lavabo, 1 Pissior Damen: 1 WC, 1 Lavabo Heizraum Öl-Zentralheizung Kühlaggregate mit Wärmerückgewinnung Tank erdversenkt 10'000lt Büro Kleine Hotelküche mit allen erforderlichen Apparaten Kühlzelle Abwäscherei Frühstücksraum Bar/Aufenthaltsraum Barbuffet gekühlt Hotelterrasse Waschküche/Lingerie, angebaut 2WA, 2 Tumbler		30 16 50	- - -
		<i>Übertrag</i>	0	96	0

Grundbuch	Geschoss	Beschreibung	Betten	Sitzplätze	m2 Wohn-/ Gewerbefläche
Nr. 1743	1. OG:	<i>Übertrag</i>	0	96	0
		Aussenliegender Korridor			
		1 Familienzimmer Dusche, WC, 2 Lavabo, Terrasse	4		
		Zusatzzimmer Dusche, WC, Lavabo			
		6 Doppelzimmer Dusche, WC, Lavabo, Balkon	12		
		Gedeckter offener Verbindungsgang zu Gebäude Nr. 136A			
	Ausser Haus	ca. 22 Parkplätze			
	Total		16	96	0

3.7.4 Objekt 1 - Beurteilung Hotelgebäude Interlakenstrasse Nr. 136

Bauqualität		gut
<i>Detail</i>	<i>Baumaterial</i>	<i>gut</i>
	<i>Bauart</i>	<i>gut</i>
	<i>Isolation</i>	<i>genügend</i>
	<i>Baulicher Zustand</i>	<i>genügend - gut</i>
Komfortstufe		gut
<i>Detail</i>	<i>Ausbau</i>	<i>gut</i>
	<i>Betriebseinrichtung</i>	<i>gut</i>
	<i>Zweckmässigkeit</i>	<i>gut</i>
	<i>Sanitäre Anlagen</i>	<i>gut</i>
Geschäftslage		gut
<i>Detail</i>	<i>Lokaler Standort</i>	<i>gut</i>
	<i>Umgebung</i>	<i>gut</i>
	<i>Konkurrenz</i>	<i>mittel</i>
	<i>Durchgangsverkehr</i>	<i>mittel</i>
Verkehrslage		gut

3.8 Objekt 2 - Beschreibung/Beurteilung Hotelgebäude/Wohnhaus Interlakenstrasse Nr. 136A

3.8.1 Allgemeines - Bauliche Veränderungen

1958 Neubau

2011 Teilrenovation Hotelzimmer (mündliche Angaben XXXXXXXXXX) (Gebäude Nr. 136, 136a - Baukosten ca. CHF 450'000)

3.8.2 Objekt 2 - Kurzbeschrieb Konstruktion / Ausbau Hotel/Wohnhaus Interlakenstrasse 136A

Bauweise : Massivbau
 UG : Das Gebäude ist nicht unterkellert
 EG : Boden: Betonplatte, Zementüberzug, Teppich, Plattenbeläge
 Wände: Mauerwerk/Beton, verputzt, gestrichen, Plattenbeläge
 Decke: Betondecke, teilweise mit Holzverkleidung
 OG: : Boden: Beton, Plattenbeläge, Teppich
 Wände: Mauerwerk/Beton verputzt/gestrichen
 Dach : Ziegeldach
 Spenglerarbeiten in Kupfer
 Fenster : Isolierverglasungsfenster
 Heizung : Öl - Zentralheizung von Gebäude Nr. 136
 Baujahr : 1958
 Umgebung/Zufahrt/Parkplätze: Siehe Ziffer 3.7.2 (Gebäude Nr. 136)

3.8.3 Objekt 2 - Raumbeschrieb Hotelgebäude/Wohnhaus Interlakenstrasse Nr. 136A

Grundbuch	Geschoss	Beschreibung	Betten	Sitzplätze	Wohnfläche in Raumeinheiten
Nr. 1743	UG:	Das Gebäude ist nicht unterkellert			
	EG:	Keller als Lagerraum 6 Doppelzimmer Dusche, WC, Lavabo, Sitzplatz Aussentreppe	12		
	1. OG:	6 Doppelzimmer Dusche, WC, Lavabo, Balkon Korridor Schutzraum Innentreppe Privat genutzte Wohnräume [REDACTED] Die Räume konnten nicht besichtigt werden, Angaben gemäss Protokoll der amtlichen Bewertung. Angabe Raumgrössen in Raumeinheiten und nicht im m2 Zimmer zu Privatwohnung [REDACTED] Zimmer zu Privatwohnung [REDACTED] Dusche, WC, Lavabo	12		1,1 1,0 0,8
	2. OG:	Privat genutzte Wohnräume [REDACTED] Die Räume konnten nicht besichtigt werden, Angaben gemäss Protokoll der amtlichen Bewertung. Angabe Raumgrössen in Raumeinheiten und nicht im m2 Vorplatz WC, Lavabo Esszimmer Küche GK, GWA, DA, BAO Wohnzimmer mit Cheminee Schlafzimmer Bad, WC, 2 Lavabo, Dusche, Whirlpool Galerie Dachterrasse nicht gedeckt Dachterrasse nicht gedeckt			- 0,2 1,4 1,3 2,8 1,4 2,0 1,4 0,3 0,2
	Total		24		13,9

3.8.4 Objekt 2 - Beurteilung Hotelgebäude/Wohnhaus Interlakenstrasse Nr. 136a

Bauqualität		gut
Detail	Baumaterial	gut
	Bauart	gut
	Isolation	genügend
	Baulicher Zustand	genügend - gut
Komfortstufe		gut
Detail	Ausbau	gut
	Raumaufteilung	genügend
	Installationen	gut
	Heizung	genügend
Wohnlage		gut - genügend
Detail	Aussicht	sehr gut
	Besonnung	gut - genügend
	Nachbarschaft	Lärmimmission
	Besondere Lage	Gastgewerbe
Verkehrslage		gut

3.9 Objekt 3 - Beschreibung/Beurteilung Pumpenhaus Interlakensrasse Nr. 136B

3.9.1 Allgemeines

Das Hotel Jägerhof ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Der Hotelbetrieb hat eine eigene Wasserversorgung. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, würde gemäss telefonischer Auskunft der Wasserversorgung Spiez () ca. CHF 50 - 100'000 kosten.

3.9.2 Beschreibung - Bauliche Veränderung

Das kleine Gebäude ist ein Massivbau der 1970 erstellt wurde. Die Pumpen wurden vor kurzer Zeit erneuert.

3.9.3 Beurteilung

Die eigene Wasserversorgung der Parzelle stellt, nach Ansicht des Bewerter, keinen Mehrwert dar.

3.10 Objekt 4 - Beschreibung/Beurteilung Garage/Abstellraum/Werkstatt ohne Nummer

Bei diesem Gebäude handelt sich um eine Fertiggarage bei der nachträglich ein Ziegeldach aufgebaut wurde. Die Garage wird als Abstellraum und Werkstatt zum Hotelbetrieb genutzt

3.11 Objekt 5 - Beschreibung/Beurteilung Sendemast Swisscom ohne Nummer

Am 1. Januar 2016 wurde mit der Swisscom Schweiz AG ein Vertrag für den Bau und Betrieb eines Sendemastens abgeschlossen. Vertragsdauer 1.1.2016 - 31.12.2027. Die Miete von CHF 72'000 (= CHF 6'000 pro Jahr) für die ganze Vertragsdauer wurde mit zwei Zahlungen (Dezember 2015 und Januar 2016) bereits vollständig bezahlt. Nach Ablauf der Vertragsdauer verlängert sich das Mietverhältnis zu gleichen Konditionen stillschweigend jeweils um weitere 5 Jahre und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 24 Monaten gekündigt werden. (Siehe Kopie des Vertrags Beilage 1)

Weil der Vertrag eine Verlängerungsklausel enthält, der Bewerter der Ansicht ist, dass Mobilfunkantennen auch in Zukunft weiterbetrieben werden, sich die Antenne gut in das bewaldete Gelände integriert und den gastwirtschaftlichen Ertrag der Parzelle durch die Antenne kaum vermindern wird, werden die zukünftig zu erwartenden Mietzinszahlungen als Mehrwert der Parzelle aufgerechnet.

3.12 Zusammenfassung der Angebotskapazität Betriebseinheit Hotel Jägerhof Gebäude Nr. 136 + 136A

Objekt Nr.	Gebäude Nr. Gbbl. Nr.	Gebäude Bezeichnung	Räume	Einheit	Ziffer	Anzahl
1	Nr. 136 Nr. 1743	Hotel	Betriebsräume	Innen - Sitzplätze	3.7.3	46
			Gastgewerbe	Aussen - Sitzplätze	3.7.3	50
				Hotelbetten	3.7.3	16
				Hotelzimmer	3.7.3	7
2	Nr. 136A Nr. 1743	Hotel/ Wohnhaus	Betriebsräume	Hotelbetten	3.8.3	24
			Gastgewerbe	Hotelzimmer	3.8.3	12
			Hotelier - Wohnung	Raumeinheiten	3.8.3	13,9
Total Betriebseinheit Hotel Jägerhof Gebäude Nr. 136 + 136a				Hotelbetten		40
				Hotelzimmer		19

4. Beurteilung Hotel Jägerhof

4.1 Geschichte - Betriebskonzept - Gästestruktur.

Der Hotelbetrieb wurde während längerer Zeit zusammen mit dem Seerestaurant Hecht vom gleichen Eigentümer als Betriebseinheit bewirtschaftet. Am 9.9.2010 wurde der Hotelbetrieb Jägerhof vom jetzigen Eigentümer gekauft. Der Betrieb ist als 3-Sterne Hotel klassifiziert und wurde in den letzten Jahren als Hotel Garni (Übernachtung mit Frühstück) geführt. Der Hotelbetrieb ist seit Oktober 2022 geschlossen. Zurzeit ist ein Baugesuch "Umbau der 19 Hotelzimmer in 10 Gästeappartements" hängig. Der Eigentümer möchte den Betrieb nach dem Umbau als Apparthotel und nicht mehr als normales Garni-Hotel betreiben. Weil der Betrieb in der Hotelzone liegt, ist es unklar, ob das Baugesuch in dieser Form, je bewilligt werden wird. (In der Hotelzone ist die Erstellung und Bewirtschaftung von Appartements teilweise eingeschränkt. Siehe Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Spiez unter Ziffer 3.4.) Der Bewerter geht in seiner Bewertung davon aus, dass der Hotelbetrieb im jetzigen baulichen Zustand weiterhin als Garni-Hotel bewirtschaftet wird. Obschon die Kücheninfrastruktur vorhanden ist um einen Restaurationsbetrieb oder allenfalls ein Pensionshotel zu betreiben, erachtet es der Bewerter als nicht möglich, einen kostendeckenden Restaurationsbetrieb an dieser Lage zu bewirtschaften. Die gastgewerbliche Konkurrenz im nahe gelegenen Faulensee, mit mehreren Gastwirtschaftsbetrieben mit direktem Seeanstoss, ist zu gross. Nebst den Schweizern, anderen Europäern und den US-Amerikanern wird ein grosser Teil der zukünftigen Hotelgäste aus dem asiatischen Raum und dem Nahen Osten stammen.

4.2 Zukunftsaussichten

Nach Beendigung der Corona-Pandemie sind die Zukunftsaussichten für den Tourismus im Berner Oberland sehr gut. Faulensee liegt etwas abseits der touristischen Hot-Spots (Interlaken, Grindelwald) des Berner Oberlands. Deshalb wird die Bettenauslastung des Hotels Jägerhof etwas unterhalb der Auslastung der Hotelbetriebe in Interlaken und insbesondere Grindelwald liegen. Vor allem weil die Wintersaison eines Betriebes, der am See liegt, viel schwächer ausfällt als die Sommersaison.

4.3 Markt für gastgewerbliche Liegenschaften

Der Markt für gastgewerbliche Liegenschaften ist übersättigt. Sehr viele gastgewerbliche Objekte stehen zum Verkauf. Es gibt zwar recht viele potenzielle Käufer, aber diese verfügen meistens nicht über das erforderliche Eigenkapital zum Erwerb der Liegenschaft. Die Banken finanzieren heute normalerweise nur 50% des Marktwertes eines gastgewerblichen Objektes. D.h. Der Käufer muss 50% des Kaufpreises mit Eigenmitteln bestreiten. Diese Tatsache schränkt den Kreis der möglichen Käufer entscheidend ein. Entsprechend schwierig und langwierig ist der Verkauf einer gastgewerblichen Liegenschaft. Wenn der Verkauf aber nicht unter Druck während einer kurzen Zeitperiode abgeschlossen werden muss und sich die Liegenschaft an einer attraktiven Lage befindet, ist es aber durchaus möglich Gastgewerbebauten zu einem vernünftigen Preis zu verkaufen. Diese Gegebenheiten treffen sicher auch für das Hotel Jägerhof zu. Insbesondere weil sich in den Fremdenverkehrsorten in den letzten Jahren ein erhebliches Nachfragepotential von Ausländern nach Hotelliegenschaften aufgebaut hat.

5. Berechnung der Marktwerte und der zur Bewertung benötigten Kennziffern

5.1. Gliederung der Parzellen in Objekte und Wertelemente (WE)

Objekt 1	Anteil Hotel Jägerhof Hauptgebäude Nr. 136 inkl. Platz / Umschwung	WE 1 WE 2 WE 3	Ertragswert Technische Entwertung Sofortinvestitionen
Objekt 2	Anteil Hotel Jägerhof Hotel/Wohngebäude Nr. 136A inkl. Platz	WE 1 WE 2 WE 3	Ertragswert Technische Entwertung Sofortinvestitionen
Objekt 3	Pumpenhaus Nr. 136B	WE 1	Pauschalwert
Objekt 4	Garage ohne Nr. inkl. Platz	WE 1	Pauschalwert Gebäude geschätzt
Objekt 5	Sendemast Swisscom	WE 1	Barwert

5.2 Berechnung des Netto - Kapitalisierungssatzes / Diskontsatzes

5.2.1 Objekt 1/2/5 - Berechnung des Netto - Kapitalisierungssatzes / Diskontsatzes

Berechnung nach dem Opportunitätskostenprinzip

Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz real	1,99%	*)	<i>Bandbreite</i>	
+ Nachfrage-, Angebotsüberhang	0,30%			0% bis + 1%
+ Makrolage	0,20%			0% bis +0,8%
+ Mikrolage	0,20%			0% bis + 0,3%
+ Nutzungszuschlag	1,00%			0% bis 3%
+ Immobilitätzuschlag, nutzungsbereinigt	0,10%			0% bis 0,5%
Netto-Kapitalisierungs-, Diskontsatz real	3,79%	Gastgewerbe		

*) Publikation Schweizerischer Immobilienschätzer Verband (SIV), Mai 2023

5.3 Objekt 1 - Berechnung des Marktwerts Hotel Jägerhof (Anteil) Gebäude Nr. 136

5.3.1 Objekt 1 - Berechnung des Mietwerts

5.3.1.1 Objekt 1 - Betriebszahlen - Massgebender Betriebsertrag

Leider sind von den letzten Betriebsjahren keine Buchhaltungsunterlagen oder Betriebszahlen vorhanden. Der Geschäftsgang der letzten Jahre ist unklar. Deshalb legt der Bewerter die für die Schätzung massgebenden Betriebszahlen auf kalkulatorischer Basis fest.

Annahmen des Bewerter:

Betriebsart:	Garni-Hotel		
Hotellklassifikation:	3-Sterne		
Öffnungsdauer pro Jahr:	308 Betriebstage	*)	*) Benchmark 3-Sterne Ferienhotel
Vorhandene Hotelbetten:	40	Ziffer 3.12.	Jahrbuch der Schweizer Hotellerie 2019
Vorhandene Hotelzimmer Gebäude Nr. 136:	7	Ziffer 3.12.	(Zahlen vor Corona),
Vorhandene Hotelzimmer Gebäude Nr. 136a:	12	Ziffer 3.12.	SGH/hotelleriesuisse
Total Vorhandene Hotelzimmer:	19	Ziffer 3.12.	
Ertrag Beherbergung pro Zimmer:	CHF 30.575	*)	
Beherbergungsmoyenne	CHF 87	*)	
Zimmermoyenne	CHF 154	*)	
Bettenauslastung während Öffnungszeit:	54%	(Anzahl Logiernächte/Anzahl Hotelbetten/Öffnungstage * 100)	
Zimmerauslastung während Öffnungszeit:	66%	*)	
Anzahl Logiernächte (gerundet):	6700	(Ertrag Beherbergung pro Zimmer/Beherbergungsmoyenne * Anzahl Hotelzimmer)	
Ertrag pro Frühstück	CHF 20		

Kalkulatorische Berechnung eines möglichen/wahrscheinlichen Betriebsertrages bei guter Führung:

<i>Gebäude Nr. 136</i>					
Total Beherbergungsertrag (gerundet)	7	x	CHF 30.575	=	CHF 214.000
Anzahl Hotelzimmer * Beherbergungsertrag pro Zimmer					
<i>Gebäude Nr. 136a</i>					
Total Beherbergungsertrag (gerundet)	12	x	CHF 30.575	=	CHF 367.000
Anzahl Hotelzimmer * Beherbergungsertrag pro Zimmer					
<i>Gebäude Nr. 136</i>					
Ertrag Frühstück (gerundet)	6700	x	CHF 20	=	CHF 134.000
Anzahl Logiernächte * Ertrag pro Frühstück					
<i>Gebäude Nr. 136</i>					
Diverse Erträge, Getränke, Bar etc. (geschätzt)					CHF 40.000
Totaler Betriebsertrag Hotel Jägerhof				gerundet	CHF 755.000

5.3.1.2 Objekt 1 - Grundlagen Mietwertansätze Hotelgebäude Nr. 136, 136A

Angaben Schweizer Schätzerhandbuch SVKG 2019 bzw. SVKG/SEK/SVIT 2012:

Mietwertansätze Garni Hotels 20 - 40% vom Beherbergungsertrag

Mietwertansätze Speiserestaurant 6 - 8% vom Restaurationsertrag

Annahme des Bewerbers

Mietwertansatz Hotel Jägerhof Beherbergung (Mittelwert) 30,00% vom Beherbergungsertrag

Mietwertansatz Hotel Jägerhof Restauration (Mittelwert) 7,00% vom Restaurationsertrag

5.3.1.3 Objekt 1 - Berechnung des Mietwerts Gebäude Nr. 136

Annahme des Bewerbers: Massgebender Restaurations- und Warenertrag	Ziffer 5.3.1.1	CHF	174.000
Annahme des Bewerbers: Massgebender Beherbergungsertrag	Ziffer 5.3.1.1	CHF	214.000
Totaler Betriebsertrag (ohne Mwst)		CHF	388.000

Mietwert Restauration	174.000	x	7,00%	=	CHF	12.180
Mietwert Beherbergung	214.000	x	30,00%	=	CHF	64.200
Total gastgewerblicher Mietwert Gäste- und Betriebsräume Hotel Jägerhof Gebäude Nr. 136					CHF	76.380

5.3.2 Objekt 1 - Berechnung der Reproduktionskosten Gebäude Nr. 136 inkl. Umgebungsarbeiten

BKP 1:	Keine Werte erkennbar						
BKP 2/3:	Nr. 136	1.698 m3 zu CHF	1200	/m3		CHF 2.037.600	
(m3 Berechnung der GVB, wurde vom Bewerter überprüft)							
BKP 4:	Umgebungsarbeiten, Kanalisation, Werkleitungen etc. gerundet					CHF	260.000
	Terrasse, Brüstungen, Gartenanlagen						
	Parzellenflächen GB. Nr. 1743		4.676	m2			
	Gebäude		525	m2			
	Befestigte Fläche, Strasse		1.326	m2			
	Fließendes Gewässer, Wald		127	m2			
	Befestigte Fläche PPL : Annahme CHF 150.-- / m2 : 1326m2 x CHF 150.--/m2 = CHF 198'900.--						
	Gartenanlage, Mauern, Leitungen, Weg		2.698	m2	pauschal CHF 60'000		
BKP 5:	Baunebenkosten		Ansatz		5%	CHF 114.880	
Total Reproduktionskosten BKP 1 bis 5 Gebäude Nr. 136 inkl. Umgebung						CHF 2.412.480	

5.4. Objekt 2 - Hotel Jägerhof (Anteil) Gebäude Nr. 136A

5.4.1 Objekt 2 - Berechnung des Mietwerts Hotel-, Wohngebäude Nr. 136A

5.4.1.1 Objekt 2 - Berechnung des gastgewerblichen Mietwerts Hotel-, Wohngebäude Nr. 136A

Annahme des Bewerter: Massgebender Restaurations- und Warenertrag	Ziffer 5.3.1.1	CHF	0
Annahme des Bewerter: Massgebender Beherbergungsertrag	Ziffer 5.3.1.1	CHF	367.000
Totaler Betriebsertrag (ohne Mwst)		CHF	367.000
Mietwert Restauration	0 x 0,00% =	CHF	0
Mietwert Beherbergung (Ziffer 5.3.1.2)	367.000 x 30,00% =	CHF	110.100
Total gastgewerblicher Mietwert Gäste- und Betriebsräume Hotel Jägerhof Gebäude Nr. 136a		CHF	110.100

5.4.1.2 Objekt 2 - Berechnung der übrigen Mietwerte Hotel-, Wohngebäude Nr. 136A

Anzahl Raumeinheiten Hotelier-Wohnung	Ziffer 3.12.	13,9
Mietwert pro Raumeinheit gemäss Protokoll der amtlichen Bewertung vom 02.10.1987 bzw. 22.09.2020	CHF	2.208
Marktmietwert pro Raumeinheit	CHF	2.870
Annahme des Bewerter: Die Marktmiete liegt 30% über dem amtlichen Mietwert		

Mietwert der Hotelier Wohnung:	CHF 2.870	x	13,9	= gerundet	CHF	40.000
	Mietwert pro Raumeinheit		Raumeinheit			

Bemerkung: Auf diese behelfsmässige Mietwertermittlung der Hotelier-Wohnung wurde zurückgegriffen, weil die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und keine Baupläne vorhanden sind.

5.4.2 Objekt 2 - Berechnung der Reproduktionskosten Hotel-, Wohngebäude Nr. 136A

BKP 1:	Keine Werte erkennbar						
BKP 2/3:	Nr. 136a	2.279 m3 zu CHF	1250	/m3	CHF	2.848.750	
	(m3 Berechnung der GVB, wurde vom Bewerter überprüft)						
BKP 4:	Umgebungsarbeiten, Kanalisation, Werkleitungen etc.				pauschal	CHF	50.000
	Platz 288 m2						
BKP 5:	Baunebenkosten	Ansatz	5%	CHF	144.938		
	Total Reproduktionskosten BKP 1 bis 5 Gebäude Nr. 136A					CHF	3.043.688

5.4.3 Objekt 2 - Berechnung der jährlichen Instandsetzungsrate / Technische Entwertung Hotel-, Wohngebäude Nr. 136A

g = Gesamtlebensdauer TA = Technisches Alter r = Restnutzungsdauer
 S_{n1} = Rentenendwertfaktor nachschüssig TE = Technische Entwertung i = Zinssatz
 E = Erneuerungskosten (Instandsetzungskosten) ER = jährliche Erneuerungsrate (Instandsetzungsrate)

$$S_{n1} = \frac{(1+i)^g - 1}{i} \quad \text{Erneuerungsrate} = \frac{E}{S_{n1}}$$

Zinssatz der Rechnung (Ziffer 5.2.1)	3,79%	E	g	ER	r	TA	TE *)
		Erneuerungskosten	Gesamtlebensdauer	Erneuerungsrate	Restnutzungsdauer	Tech.Alter	Technische Entwertung
Bauteilgruppen	Erneuerungsanteil	CHF	Jahre	CHF	Jahre	Jahre	CHF
BKP 2	Grundsubstanz	40,0%	1.196.475	120	528	80	-47.789
	Gebäudehülle	15,0%	448.678	50	3.135	25	-126.943
	Haustechnik	25,0%	747.797	40	8.267	15	-162.982
	Ausbau	20,0%	598.238	35	8.471	15	-166.997
	Umgebung		52.500	60	239	20	-6.970
Total Reproduktionskosten	100,0%	3.043.688 (Ziffer 5.4.2)					
Jährliche Erneuerungsrate (Instandsetzung) für neuwertiges Gebäude				20.641			
Technische Entwertung / Altersentwertung							-511.682

*) Berechnung: Rentenendwert der jährlichen Erneuerungsrate, Dauer: TA der Bauteilgruppe, Zinssatz 3,79%

5.4.4. Objekt 2 - Berechnung des Bruttokapitalisierungssatzes Gebäude Nr. 136A

Nettozinssatz real		(Ziffer 5.2.1)	3,79%	CHF	94.537
Betriebskosten	Bereich: 0,10 % bis 0,50 %		0,30%	CHF	7.483
Instandhaltungskosten	Bereich: 0,50 % bis 1,00 %		0,80%	CHF	19.955
Ertragsverluste	Bereich: 0,00 % bis 0,50 %		0,20%	CHF	4.989
Verwaltungskosten (Teilweise Eigenverwaltung)	Bereich: 0,00 % bis 0,50 %		0,10%	CHF	2.494
Rückstellungen für Instandsetzung		(Ziffer 5.4.3)	0,83%	CHF	20.641
Bruttokapitalisierungssatz			6,02%		
			(Ziffer 5.4.1) Mietwert	CHF	150.100

5.4.5. Objekt 2 - Berechnung des Ertragswerts Hotel-, Wohngebäude Nr. 136A (WE 1)

Ertragswert = Mietwert (Ziffer 5.4.1) / Bruttokapitalisierungssatz (Ziffer 5.4.4)	CHF	2.494.388
150.100 CHF / 6,02%		

5.4.6. Objekt 1- Sofortinvestitionen (Gebäude Nr. 136A) (WE 3)

Pauschal geschätzt (Siehe Ziffer 5.3.6)	CHF	20.000
---	-----	--------

5.4.7. Objekt 2 - Berechnung Marktwert Hotel-, Wohngebäude Nr. 136A

Objekt 1	Wertelement 1	Ertragswert	(Ziffer 5.4.5)	CHF	2.494.388
	Wertelement 2	Technische Entwertung	(Ziffer 5.4.3)	CHF	-511.682
	Wertelement 3	Sofortinvestitionen	(Ziffer 5.4.6)	CHF	-20.000
Marktwert Objekt 2 inkl. 288 m2 Platz (Umschwung ist im Objekt 01 enthalten)				gerundet	CHF 1.962.700

5.5. Objekt 3 - Berechnung des Marktwerts Pumpenhaus Gebäude Nr. 136B

Die eigene Wasserversorgung stellt nach Ansicht des Bewerter keinen Mehrwert da. Die eingesparten Wassergebühren müssen für den Unterhalt der eigenen Wasserversorgung aufgewendet werden. Siehe auch Bemerkungen Ziffer 3.9

Marktwert Pumpenhaus	CHF	0
----------------------	-----	---

5.6. Objekt 4 - Berechnung des Marktwerts Abstellraum/Werkstatt Gebäude ohne Nummer

Pauschalwert geschätzt	CHF	15.000
------------------------	-----	--------

5.7. Objekt 4 - Berechnung des Marktwerts Sendemast Swisscom

Annahmen des Bewerter:

Vertragsverlängerung nach Ablauf der jetzigen Vertragsdauer im Jahr 2027 um weitere 10 Jahre

Mietertrag pro Jahr gemäss geltendem Vertrag CHF 6.000 pro Jahr

Nettokapitalisierungssatz gemäss Ziffer 5.2.1 3,79%

Annahme ab 2028 wird die Miete jährlich vorschüssig bezahlt

Barwert 1.1.2028, 10 Jahre CHF 51.042

Marktwert Miete Sendemast Swisscom Barwert abgezinst vom 1.1.2028 bis zum Bewertungsstichtag (gerundet)	CHF	43.100
---	-----	--------

6. Zusammenfassung der Marktwerte GbbI Nr. 1743

Objekt 1	Anteil Hotel Jägerhof Interlakenstrasse Nr. 136 inkl. Platz / Umschwung					
	WE 1	Ertragswert	Ziffer 5.3.5	CHF	1.112.508	
	WE 2	Technische Entwertung	Ziffer 5.3.3	CHF	-416.286	
	WE 3	Sofortinvestitionen	Ziffer 5.3.6	CHF	-20.000	CHF 676.200
Objekt 2	Anteil Hotel Jägerhof Interlakenstrasse Nr. 136a inkl. Platz					
	WE 1	Ertragswert	Ziffer 5.4.5	CHF	2.494.388	
	WE 2	Technische Entwertung	Ziffer 5.4.3	CHF	-511.682	
	WE 3	Sofortinvestitionen	Ziffer 5.4.6	CHF	-20.000	CHF 1.962.700
Objekt 3	Pumpenhaus Interlakenstrasse Nr. 136B					
	WE 1	Marktwert	Ziffer 5.5.5			CHF 0
Objekt 4	Abstellraum/Werkstatt ohne Nummer					
	WE 1	Pauschalwert geschätzt	Ziffer 5.6			CHF 15.000
Objekt 5	Sendemast Swisscom					
	WE 1	Barwert zukünftiger Mieterträge	Ziffer 5.7			CHF 43.100
Total Marktwert Hotel Jägerhof Grundbuchblatt Nr. 1743					gerundet	CHF 2.700.000

13.06.2023

Der Bewertungsexperte:

BrunnerCONSULTING
 Beat S. Brunner
 Dipl. École Hôtelière de Lausanne
 Zertifizierter Gerichtsexperte im Fachgebiet
 der Immobilienbewertung ISO 17042/SEC 04
 Scheurenweg 21, 3812 Wilderswil

██████████
 ████████████████████



Zertifiziertes Tätigkeitsgebiet:
 Gerichtsexperte im Fachgebiet der Immobilienbewertung
 Zertifizierungsstelle: Swiss Experts Certification SA,
 vom Bund akkreditierte Stelle für
 Personenzertifizierung, SCES Nr. 0084