

Verkehrswertbewertung

# Restaurant Löwen Thörigen

Langenthalstrasse 1, 3367 Thörigen

Grundstück Nr. 301 | Gemeinde Thörigen



Auftraggeber: Konkursamt Emmental – Oberaargau  
Dienststelle Emmental – Oberaargau  
Jurastrasse 22  
4900 Langenthal

Immobilienbewerter: Gastroconsult AG  
Stephan Thalmann  
Standstrasse 8  
3014 Bern

Projektnummer: 9394

Bewertungsstichtag: 18.01.2021

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen .....	3
Standort .....	4
Kanton   Region   Gemeinde .....	4
Erreichbarkeit .....	4
Mikro-Lage .....	4
Grundstück und Gebäude .....	5
Grundbuch .....	5
Behördliche Angaben .....	6
Gebäude .....	7
Betrieb .....	8
Konzept .....	8
Öffnungszeiten .....	8
Gästeinfrastruktur .....	8
Marktwertberechnung .....	9
Prämisse szenarische Bewertung .....	9
Reproduktionskosten   Rückstellungen   technische Entwertung .....	9
Mietwertberechnung Restaurant .....	11
Mietwert Wohnungen .....	13
Kapitalisierungszinssatz .....	15
Marktwert nach Erstellung der Wohnungen. ....	18
Schlussbemerkungen .....	19

## Vorbemerkungen

Ausgangslage   Auftrag	Im Rahmen der Verlassenschaftsliquidation ist Herr Claudio Fischer von der Immondo AG beauftragt worden, die Liegenschaft Langenthalstrasse 1, 3367 Thörigen, zu bewerten. Da es sich hierbei um eine überwiegend gastgewerblich genutzte Liegenschaft handelt, hat der Beauftragte, die Gastroconsult AG für die Bewertung beigezogen. Die Begehung und die Bewertung sind in gemeinsamer Tätigkeit durchgeführt worden.
Bewertungsobjekt	Restaurant Löwen Langenthalstrasse 1 3367 Thörigen Grundstück Nr. 301   Gemeinde Thörigen
Auftraggeber*in	Konkursamt Emmental – Oberaargau Dienststelle Emmental – Oberaargau Jurastrasse 22 4900 Langenthal
Eigentümer*in	Herr Niklaus Gygax-Kohler sel. 06.11.1957-14.08.2020
Bewertungszweck   Bewertungsmethode	Es ist der nachhaltige Marktwert zu ermitteln. Der Wert von Gewerbe- oder Renditeliegenschaften ergibt sich ausschliesslich aus dem Nutzen, der damit erzielt werden kann. Die Marktwertberechnung erfolgt entsprechend mittels Ertragswertmethode.
Unterlagen	Es standen folgende Unterlagen zur Verfügung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug GBBI-Nr. 301 vom 15.10.2020</li><li>• Datenauskunft Gebäudeversicherung</li><li>• Gebäudepläne</li><li>• Liegenschaftsbewertung vom 24.04.2012</li><li>• Branchenkenzzahlen und –Statistiken</li><li>• Marktdaten Fahrländer Partner (FPRE)</li><li>• Diverse eigene online Recherchen</li><li>• Geoportal Kanton und Bund</li><li>• Zonenplan und Baureglement Gemeinde</li></ul>
Augenschein	Die Besichtigung fand am 18.01.2021 im Beisein von Frau Beatrice Säggerer, Vertreterin des Konkursamtes Emmental-Oberaargau, und Claudio Fischer von der Immondo AG statt. Es konnten alle Räume betreten werden.
Stichtag   Gültigkeit	Das Gutachten gilt für den Stichtag, den 18.01.2021. Die Gültigkeitsdauer beträgt 12 Monate, sofern die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderungen erfahren.

## Standort

### Kanton | Region | Gemeinde

Kanton	Bern
Gemeinde	Thörigen
Einwohner (2019)   Haushalte (2019)	1'158   520
Durchschn. steuerbares Einkommen (2016)	CHF 49'000.- (BE: 52'000.-   CH: 60'000)
Steuerfuss Gemeinde (ohne Kirche)	160 (BE: 171.43)
Leerwohnungsziffer (2019)	5.6% (BE: 1.9%   CH: 1.7%)

## Erreichbarkeit





Mobilität			Umliegende Gemeinden		
Nahe Zentren			Umliegende Gemeinden		
Modellierte, mittlere Fahrzeit in Minuten (2019)			Modellierte, mittlere Fahrzeit in Minuten (2019)		
					
Langenthal	16	29	Bettenhausen	7	19
Burgdorf	27	45	Bleienbach	9	22
Solothurn	35	76	Herzogenbuchsee	10	27
Bern	46	63	Niederönz	13	28
Biel/Bienne	49	105	Rüschelen	13	58
Thun	63	98	Heimenhausen	14	56

Abbildung 1: Erreichbarkeit | Quelle: Gemeindeinfos Raiffeisen

## Mikro-Lage<sup>1</sup>

Der Standort liegt in der Zentrumszone. Das Image für Wohnnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um ein ungünstiges Wohnumfeld. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Verkaufsnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um eine ungünstige Verkaufslage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Bäckerei und Metzgerei. Der nächste Detailhändler ist ein Coop/Migros und liegt in Herzogenbuchsee. In Gehdistanz ist kein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie kein Restaurant zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 525 Meter entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz und eine mässige Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz (1x Stunde). Die nächste ÖV-Haltestelle liegt direkt neben der Liegenschaft. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 9.5 Kilometer entfernt.

<sup>1</sup> Quelle: Mikrolagerating von Fahrländer Partner AG, Zürich, 2006-2021

## Grundstück und Gebäude

### Grundbuch

GBBI.Nr.	301	
E-GRID	CH558446403580	
Grundstückart	Liegenschaft	
Fläche	1'854 m <sup>2</sup>	
Bodendeckung	Übrige befestigte Fläche	999 m <sup>2</sup>
	Gartenanlage	381 m <sup>2</sup>
	Gebäude	474 m <sup>2</sup>
Eigentum	Gygax-Kohler Niklaus sel., 06.11.1957 (t)	
Amtlicher Wert (Steuerjahr 2010)	CHF 779'900.-	
Anmerkungen	Zugehör gemäss Inventar von 1958 Veräusserungsbeschränkungen gemäss BVG	
Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Grundlasten	R	Fahrwegrecht, ID 1998/039854 z.L. LIG Thörigen 989/244
	R	Fahrwegrecht, ID 1998/040272 z.L. LIG Thörigen 989/806
	R	Fahrwegrecht, ID 1998/040456 z.L. LIG Thörigen 989/920
	L	Leitungsrecht für Starkstrom, ID 2000/004811 z.G. Einwohnergemeinde Thörigen
	R	Leitungsrecht, ID 1998/040505 z.L. LIG Thörigen 989/948 z.L. LIG Thörigen 989/1072

**Die Dienstbarkeiten sind weder bei der heutigen Nutzung noch bei einer Umnutzung des bestehenden Gebäudes in Wohnungen nicht wertrelevant.**

## Behördliche Angaben

Nutzungszonen

Dorfzone

Auszug Baureglement

3. Dorfzone

### Artikel 38

<sup>1</sup> Die Dorfzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung im Ortskern und bezweckt die zeitgemässe Ergänzung, Entwicklung und Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart.

<sup>2</sup> In der Dorfzone sind Bauten für Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie Läden, Gasthöfe und dgl. sowie die nötigen Parkieranlagen zugelassen. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

<sup>3</sup> Bauvorhaben haben die Einpassung in die Umgebung und die traditionelle Bauweise zu gewährleisten. Im Baubewilligungsverfahren muss eine Fachinstanz (Ortsplaner, Heimatschutz, kantonale Denkmalpflege o.ä.) beigezogen werden. Bei K-Objekten ist der Beizug der Denkmalpflege zwingend.

<sup>4</sup> Den Baugesuchstellern wird vor Einreichung des Baugesuches ein generelles Baugesuch (Art. 32 BauG, Art. 43 BewD) oder das rechtzeitige Beiziehen einer Fachinstanz empfohlen. Ein generelles Baugesuch soll Art des Gebäudes, die Nutzung, die Erschliessung und die Gestaltungsidee umschreiben.

Baupolizeiliche Masse

kGA	gGA	GH	GL	GT	GfZ	G
4.0	8.0	7.5	35	14	20%	-

Lärmempfindlichkeitsstufe

3

Gefahrenkarte

Geringe bis mittlere Gefährdung

Kataster belasteter Standort

Kein Eintrag

Bauinventar

Gebäude schützenswertes K-Objekt (Wichtigster u. prominentester Bau der Gemeinde; allseits prägend in der Mitte des Dorfkerns)  
Baugruppe A Thörigen Dorf

## Zonenplan

### Kommunale Nutzungsplanung

Zonenflächen der Grundnutzung

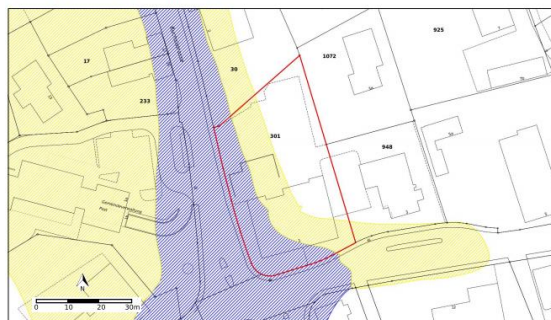


Typ	Anteil	Anteil in %
Dorfzone DZ	1854 m <sup>2</sup>	100.0%

Abbildung 2: Zonenplan | Quelle: ÖEREB-Kataster Bern

### Kommunale Nutzungsplanung

Überlagernde Zonenflächen



Typ	Anteil	Anteil in %
Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	566 m <sup>2</sup>	30.5%
Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	538 m <sup>2</sup>	29.0%

Abbildung 3: Gefahrenkarte | Quelle: ÖEREB-Kataster Bern

## Gebäude

Das Bewertungsobjekt umfasst zwei Gebäude. Das Restaurant- und Wohngebäude sowie eine Garage.

Gebäude	Restaurant
Gebäude Nr.	1
Gebäudevolumen GV	4'719 m <sup>3</sup>
Versicherungssumme CHF	3'700'000.-
Baujahr	Hauptgebäude 1816, Saalanbau ca. 1910
Letzte grössere Renovation	1982 Küche, 1987 Säli, 1992 Wohnung 2. OG
Bauart, Konstruktion	Riegbau nicht massiv
Fenster	DV-Holzfenster
Dach	Kaltdach mit Zeigeleindeckung
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeübertragung	Radiatoren
Ausbau	Gasträume mit klassischer Landgasthof Einrichtung Wohnung in gebrauchsfähig aber in die Jahre gekommenem Ausbau Gästezimmer ohne speziellen Ausbau
Zustand	Die Gasträume im Erdgeschoss wie auch das kleine Säli im Obergeschoss sind in einem guten und gebrauchsfähigen Zustand. Die restlichen Gebäudeteile weisen durchwegs einen mässigen bis schlechten Zustand auf. Die Küche ist rund 40-jährig und weist diverse Mängel auf, welche grössere Investitionen erfordern (defekte Oberflächen, veraltete Installationen etc.). Die Gästezimmer im Obergeschoss wie auch der grosse Saal sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr dem heutigen Gästebedürfnis, entsprechend können sie im heutigen Zustand nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt genutzt werden. Die grosse Wohnung (160m <sup>2</sup> ) im 2. Obergeschoss ist in einem veralteten aber gebrauchsfähigen Zustand und könnte so zu einem reduzierten Mietzins vermietet werden. Der Wohnungsausbau ist jedoch fast 30-jährig womit dieser das Ende der Nutzungsdauer erreicht hat und grundsätzlich ebenfalls saniert werden müsste. Der Dachstock ist nicht ausgebaut. Das Dach inklusive Dachstuhl weist sichtbare Mängel auf. Diese zeigen sich in morschen Balken, fehlenden Ziegeln und verschobenen oder fehlenden Stützbalken.
	<b>Wir sind der Ansicht, dass der Restaurantbetrieb nur mit einer umfassenden Sanierung wieder eröffnet werden kann. Damit die Gebäudesubstanz nicht weiteren Schaden nimmt, ist das Dach dringend zu sanieren. Dabei sind wohl Teile des Dachstuhls ebenfalls zu ersetzen.</b>
Nutzung	Restaurant und Wohnen

## Betrieb

### Konzept

Der Löwen in Thörigen war unter Nicklaus Gyax ein national bekanntes Gourmetrestaurant mit 18 von 20 Gault Millau Punkten. Neben der Gourmetkarte wurden in der Gaststube auch traditionelle, einfachere Gerichte angeboten.

Für die Bewertungen gehen wir davon aus, dass der Betrieb als klassischer Landgasthof mit guter Küche aber ohne Gourmetambitionen betrieben wird.

### Öffnungszeiten

Der Betrieb war von Dienstag bis Samstag, jeweils zu den Servicezeiten geöffnet.

Wir rechnen für die Ertragsberechnung mit 264 Öffnungstagen was im Durchschnitt 48 Wochen mal 5.5 Tagen entspricht und man als standesübliche Öffnungszeiten bezeichnen kann.

### Gästeinfrastruktur

Gastronomie	Gaststube	30 Sitzplätze <sup>1</sup>
	Stübli vorne	25 Sitzplätze <sup>1</sup>
	Stübli hinten	15 Sitzplätze <sup>2</sup>
	Säli 1. OG	30 Sitzplätze <sup>2</sup>
	Saal gross 1. OG	60 Sitzplätze <sup>2</sup>
	Gartenterrasse	30 Sitzplätze <sup>2</sup>

Die für die Berechnungen massgebende Sitzplatzzahl beträgt 69  
(<sup>1</sup>) dauerndbenutzte Sitzplätze werden zu 100% angerechnet, (<sup>2</sup>) nicht  
dauernd benutzte Sitzplätze zu 10%).

Parkierung Gastronomie	Ca. 30 Aussenparkplätze
------------------------	-------------------------



## Marktwertberechnung

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ *Quelle: Das Schweizerische Schätzerhandbuch SVKG&SEK/SVIT 2012, S. 12“.*

## Prämisse szenarische Bewertung

Die Berechnungen haben gezeigt, dass die Liegenschaft Restaurant Löwen in der heutigen Form langfristig nicht nachhaltig weiter betrieben werden kann. Ein Grossteil des Gebäudevolumens wird heute nicht oder nur ungenügend genutzt. Entsprechend ist der Liegenschaftsertrag zu gering um die notwendigen Unterhaltsarbeiten und vor allem die dringend anstehenden Erneuerungsinvestitionen zu tätigen. Dies zeigt auch der beträchtliche, aufgestaute Unterhalt.

Aus diesem Grund wurde für die nachfolgende Marktwertberechnung eine szenarische Bewertung gemacht. Dabei gehen wir davon aus, dass im Erdgeschoss weiterhin ein Restaurant betrieben wird. Die Flächen im 1. und 2. Obergeschoss werden künftig zur Wohnnutzung verwendet. Der Dachstock bleibt weiterhin ungenutzt, respektive dient als Lager.

## Reproduktionskosten | Rückstellungen | technische Entwertung

Die Reproduktionskosten repräsentieren die Wiederherstellungskosten der vorhandenen Bausubstanz in gleicher Bauweise und Qualität und mit gleichen baulichen Eigenschaften. Aus den Reproduktionskosten eines Gebäudes werden, basierend auf der Gesamtnutzungsdauer (GND) und des Risikolosen Basiszinssatzes (vergl. Kapital Kapitalisierungssatz), die jährlich erforderliche Rückstellungsraten (RS) bestimmt. Aufgrund der Restnutzungsdauer (RND) wird die am Stichtag bestehende technische Entwertung (TE) berechnet. Die Rückstellungen werden pro Bauteilegruppe ermittelt.

Reproduktionskosten				CHF
<b>BKP 1</b>	<b>Vorarbeiten</b>			
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>4'719 m3</b>	<b>x 740 CHF/m3</b>	<b>3'492'060</b>
	Wohn- und Geschäftshaus	4'719 m3	x 740 CHF/m3	3'492'060
<b>BKP 3</b>	<b>Betriebseinrichtung</b>			<b>72'000</b>
	Gaststube	36 Plätze	x CHF 750	27'000
	Stübli vorne	25 Plätze	x CHF 750	18'750
	Stübli hinten	15 Plätze	x CHF 750	11'250
	Gartenterrasse	30 Plätze	x CHF 500	15'000
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>1'380 m2</b>	<b>x 100.-- CHF/m2</b>	<b>138'000</b>
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten (BNK)</b>	<b>6.0%</b>		<b>222'124</b>
<b>Total</b>	<b>BKP 2-5, gerundet</b>			<b>3'924'184</b>

Die Reproduktionskosten nach der Sanierung des Restaurants im Erdgeschoss und dem Ausbau des Obergeschosses zu Wohnungen werden auf rund CHF 3.9 Millionen geschätzt.

Rückstellungen		Erneuerungsanteil		GND	RS
		in % an BKP 2	in CHF inkl. BNK		
BKP 2	Rohbau 1	50%	1'850'792	100	4'279
	Rohbau 2 (Hülle)	20%	740'317	50	7'594
	Installationen	15%	555'238	40	8'238
	Ausbau	15%	555'238	30	12'647
BKP 3	Betriebseinrichtung		76'320	25	2'234
BKP 4	Umgebung		146'280	50	1'501
<b>Total</b>		<b>2.50%</b>	<b>3'924'184</b>		<b>36'493</b>

Technische	Entwertung	RS	RND	TA	TE
BKP 2	Rohbau	4'279	100	0	0
	Hülle	7'594	5	45	619'051
	Installationen	8'238	5	35	452'478
	Ausbau	12'647	5	25	431'993
BKP 9	Betriebseinrichtung	2'234	5	20	57'075
BKP 4	Umgebung	1'501	40	10	16'811
<b>Total</b>		<b>36'493</b>			<b>1'577'409</b>

Die Rückstellungen werden auf CHF 36'500.- pro Jahr geschätzt. Die technische Entwertung schätzen wir auf CHF 1.58 Millionen. Wie im Kapitel Gebäude erwähnt, haben viele Gebäudeteile das Ende der Lebensdauer erreicht oder stehen kurz davor. Aufgrund des Gebäudezustands und ersten Folgeschäden infolge vernachlässigten Instandhaltungsmassnahmen gehen wir von einer Totalsanierung der Liegenschaft aus.

## Mietwertberechnung Restaurant

Nachfolgende Berechnungen zeigen die nachhaltigen Planumsätze sowie die Planerfolgsrechnung, basierend auf den vorhandenen Kapazitäten, den Betriebstagen und Würdigung des wirtschaftlichen Umfelds und der Branchenkennzahlen. Die Planerfolgsrechnung bildet die Grundlage für die Berechnung des nachhaltigen Mietwertes für den Gastronomiebetrieb.

### Planumsatz Restaurant

Basierend auf den vorhandenen Sitzplätzen und den Betriebstagen, wird der nachhaltig erzielbare Planumsatz berechnet. Dieser fliesst anschliessend in die Planerfolgsrechnung ein.

Betriebseinheiten		Anzahl Sitz- plätze	Betriebstage	Ertrag pro Sitz- platz/Tag	Ertrag
Gaststube	1)	36	167	35	<b>210'000</b>
Stübli vorne	1)	25	267	40	<b>267'000</b>
Stübli hinten	2)	15	267	40	<b>160'000</b>
Gartenterrasse	2)	30	100	35	<b>105'000</b>
<b>Total</b>		<b>106</b>	<b>267</b>		<b>742'000</b>

Kennzahlen	GastroAnalyse©	Plan-ER
Massgebende Sitzplätze	83	66
Massgebende Betriebstage	257	267
Ertrag Restauration	955'837	742'000
Umsatz Restauration pro Betriebstag	3'719	2'779
Umsatz Restauration pro Sitzplatz	11'467	11'328
Umsatz Restauration pro Sitzplatz und Betriebstag	45	42

Den Planumsatz haben wir mithilfe eines internen Vergleichsset aus der GastroAnalyse©<sup>2</sup> berechnet. Im Schnitt haben die Vergleichsbetriebe 257 Tage geöffnet und beschäftigen für einen Durchschnittsumsatz von rund CHF 920'000.-, 7.5 Angestellte (VZE). Sie verfügen über 74 dauernd und 97 nicht dauernd besetzte Sitzplätze. Aufgrund der Grösse und Lage der Gemeinde gehen wir von einem leicht tieferen Sitzplatzumsatz aus. mit CHF 42.- pro Tag und Sitzplatz gehen wir aber trotzdem von einem überdurchschnittlich hohen Sitzplatzumsatz aus (☉ CH 34.38).

<sup>2</sup> GastroAnalyse ist ein Benchmarktool der Gastroconsult AG und fasst die anonymen Zahlen der Gastroconsultkunden zusammen. Gastroconsult ist der grösste Gastronomietreuhänder der Schweiz.

## Planerfolgsrechnung

Planerfolgsrechnung	GA©		
<b>Ertrag Restauration</b>	<b>742'000</b>	<b>97.6%</b>	<b>96.5%</b>
Direkter Betriebsaufwand Waren	212'212	28.6%	28.6%
<b>Warenbruttoerfolg 1</b>	<b>529'788</b>	<b>71.4%</b>	<b>67.9%</b>
<b>Ertrag Nebenleistungen</b>	<b>18'550</b>	<b>2.4%</b>	<b>2.7%</b>
Direkter Aufwand Nebenleistungen	7'420	40.0%	0.0%
<b>Warenbruttoerfolg 2</b>	<b>11'130</b>	<b>60.0%</b>	<b>2.7%</b>
<b>Total Ertrag</b>	<b>760'550</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
<i>Total direkter Betriebsaufwand</i>	<i>219'632</i>	<i>28.9%</i>	<i>29.4%</i>
<b>Bruttoergebnis I</b>	<b>540'918</b>	<b>71.1%</b>	<b>70.6%</b>
Personalaufwand	310'304	40.8%	40.8%
Unternehmerlohn (1 Person)	66'100	8.7%	10.0%
<i>Total Personalaufwand</i>	<i>376'404</i>	<i>49.5%</i>	<i>50.8%</i>
<b>Bruttoergebnis II (GOI)</b>	<b>164'514</b>	<b>21.6%</b>	<b>19.8%</b>
Verwaltungsaufwand	27'380	3.6%	3.6%
Marketingaufwand	10'648	1.4%	1.4%
Unterhalts- und Ersatzaufwand	24'338	3.2%	3.2%
Energie/Entsorgung/Reinigung	29'661	3.9%	3.9%
Übriger Betriebsaufwand	761	0.1%	0.1%
<i>Betriebsaufwand</i>	<i>92'787</i>	<i>12.2%</i>	<i>12.2%</i>
<b>Brutto Betriebsergebnis (GOP)</b>	<b>71'727</b>	<b>9.4%</b>	<b>7.6%</b>
Liegenschafts- und Versicherungsaufwände	5'324	0.7%	0.7%
<b>EBITDA</b>	<b>66'403</b>	<b>8.7%</b>	<b>6.9%</b>
Instandsetzung/Abschreibungen OSE	3'975	0.5%	
<b>EBIT</b>	<b>62'428</b>	<b>8.2%</b>	<b>-3.1%</b>
Finanzaufwand	987	0.1%	
Kalk. Unternehmensgewinn	4'563	0.6%	
<b>Mietwert</b>	<b>56'878</b>	<b>7.5%</b>	

Wir schätzen den nachhaltigen Mietwert für das Restaurant Löwen auf rund CHF 57'000.- pro Jahr.

## Mietwert Wohnungen

Wir gehen davon aus, dass die ehemaligen Mitarbeiterzimmer (heute Büro und Abstellraum) wie auch die Säle im 1. Obergeschoss in Wohnungen umgenutzt werden können. Die vermietbare Fläche (HNF) der bestehenden Wohnung im 2. Obergeschoss ist bekannt und beträgt gemäss Plänen 161 m<sup>2</sup>. Die mögliche vermietbare Fläche im 1. Obergeschoss schätzen wir über ein vereinfachtes Verfahren. Eine detaillierte Berechnung inklusive Zuteilung auf effektive Wohnungen mit Grundrissen wird verzichtet, da dies nicht Teil dieses Bewertungsauftrags ist und den zeitlichen und finanziellen Rahmen des Auftrags sprengen würde.

### Vermietbare Fläche 1. und 2. OG

Vermietbare Fläche 1. OG	Gebäude Grundfläche gem. GB-Auszug	474 m <sup>2</sup>	
	Anteil vermietbare Fläche gerundet	80%	380 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche 2. OG	Gemäss Plänen		161 m <sup>2</sup>

### Total vermietbare Fläche 1. und 2. OG

**541 m<sup>2</sup>**

Der Mietwert der Wohnung wird über Marktdaten von Fahrländer Partner ermittelt. Gemäss Auswertung werden in Thörigen folgende Mietwerte erzielt:

### Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Thörigen

	CHF/m2a	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	165	1'510
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)**	144	1'200
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	173	1'300
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	186	1'085
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	196	735

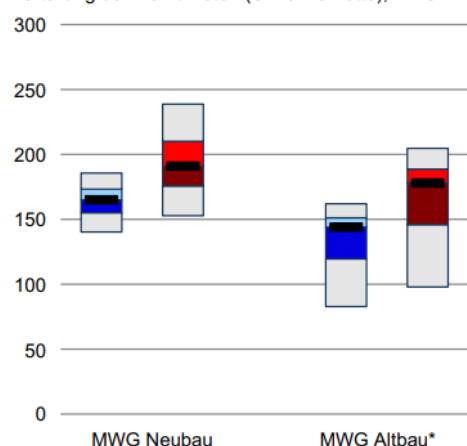
\* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

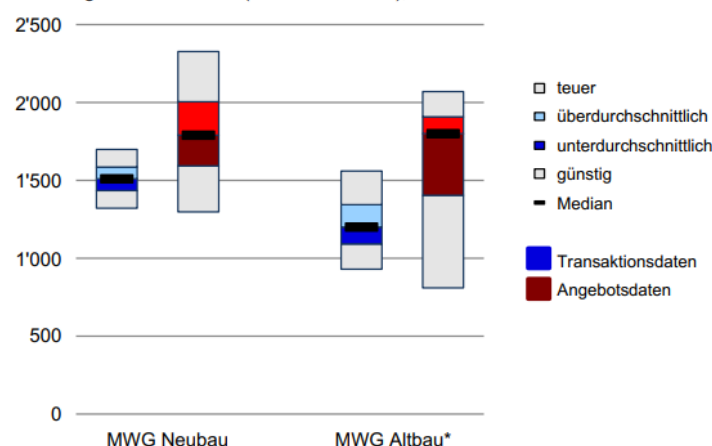
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

### Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Thörigen

Verteilung der Marktmieten (CHF/m<sup>2</sup>a netto), 4-4.5 Zimmer



Verteilung der Marktmieten (CHF/Monat netto), 4-4.5 Zimmer



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Aufgrund der Lage im Dorf, dem Standort über einem Restaurant und der Wohnungsgrössen sehen wir für die Wohnungen Mieten von rund CHF 1'700.- bis CHF 1'800.- pro Monat. Daraus ergeben sich Mietwerte von rund CHF 134.- bis CHF 165.- pro Quadratmeter und Jahr. Zu den Wohnungen sind weiter Parkplätze zu vermieten, wir rechnen mit zwei Parkplätzen pro Wohnung. Aufgrund des reduzierten Platzangebots im Restaurant stehen für dieses immer noch genügend Parkplätze zur Verfügung.

Für den Wohnbereich inklusive der Parkplätze ergibt sich demnach folgender Mieterspiegel:

Mietwert Wohnen	Fläche m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup> /a	CHF/Monat	Mietwert Soll
				Jahr
Mietwert Wohnung 2. OG	161	134	1'800	<b>21'600</b>
Mietwert Wohnfläche 1. OG	380	165	5'225	<b>62'700</b>
Mietwert Parkplätze zu Wohnungen	8 Stück		40	<b>3'840</b>
<b>Mietwert Wohnen</b>	<b>541</b>	<b>163</b>	<b>7'065</b>	<b>88'140</b>

Wir schätzen den Mietwert für den Wohnbereich auf rund CHF 88'000.- pro Jahr.

## Kapitalisierungszinssatz

Der Zinssatz wird hauptsächlich zum Diskontieren der Cash-Flows verwendet und wird deshalb auch als Diskontsatz bezeichnet. Durch den Diskontsatz kann der Barwert von zeitlich unterschiedlich anfallenden Einnahmen und Ausgaben bestimmt und miteinander verglichen werden. Ausserdem werden durch den Diskontsatz die Kapitalkosten wiedergegeben. Bei der Bestimmung des Diskontsatzes sind 3 verschiedene Konzepte verbreitet. Es sind dies

- das Konzept der Opportunitätskosten,
- das Konzept der durchschnittlichen Kapitalkosten und
- das Konzept der Ableitung vom Immobilienmarkt (Vergleichswerte = Comparables).

Sind verwendbare Transaktionsdaten vorhanden, empfehlen die International Valuation Standards (IVS), den Zinssatz analytisch basierend auf den Vergleichswerten vom Immobilienmarkt herzuleiten. Liegen jedoch keine geeigneten Daten vor, wie dies bei gastgewerblichen Betrieben in der Schweiz der Fall ist, empfiehlt der IVS-Council den Diskontierungs- und Kapitalisierungssatz aufzubauen. Sowohl die International Valuation Standards (IVS) als auch die Swiss Valuation Standard (SVS) gehen von der Sichtweise eines Investors aus, der zwischen mehreren Investitionsmöglichkeiten, sprich Opportunitäten, wählen kann. Beim synthetischen Zinssatzmodell nach dem Opportunitätskostenprinzip dient eine andere, risikoarme Anlagemöglichkeit als Ausgangspunkt, worunter in der Schweiz gemeinhin die Anlage in Bundesobligationen verstanden wird (vgl. [www.snb.ch](http://www.snb.ch)). Weil das Risiko einer Anlage in Immobilien im Vergleich zu einer risikoarmen Anlage als höher gilt, wird der Zinssatz für die zu bewertende Liegenschaft mittels markt- und objekttypischer Zuschläge zum Zinssatz einer risikoarmen Anlage berechnet. Der risikoarme Immobilien Basiszinssatz entspricht dem geschätzten realen Nettozinssatz für die risikoärmste Liegenschaft in der Schweiz, jede andere ist gleichwertig oder schlechter. Ein Richtwert wird im Rahmen der Metaanalyse Immobilien quartalsweise mittels einer Umfrage ermittelt und dem SIV zur Verfügung gestellt.

Der Nettozinssatz basiert auf einem Basiszinssatz zuzüglich Berücksichtigung von Aspekten des Markts, sowie des Objekts. Alle quantifizierbaren Werteinflüsse sind nicht im Zinssatz, sondern als Erwartungswerte in der Mietwertberechnung abgebildet. Die Risiken, also Wahrscheinlichkeiten und Ausmass von Abweichungen vom Ertragswert, werden im Zinssatz berücksichtigt. Auf keinen Fall darf ein wertrelevanter Aspekt sowohl im Zinssatz als auch im Mietwert berücksichtigt werden.

Der Nettozinssatz wird für den Wohn- und Gewerbebereich separat ermittelt.

Synthetisches Zinssatzmodell	Gewerbe	Wahlbereich	Wahl
<u>Aspekte des Immobilienmarktes</u>			
Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz		Vorgabe FPPE	1.91%
Lokaler Nachfrageüberhang		0.0 - 1.0	0.20%
<u>Aspekte des Objekts</u>			
Makrolagen-Zuschläge		0.0 - 1.0	0.35%
Mikrolagen-Zuschläge		0.0 - 0.3	0.05%
Objektspezifische Chancen und Risiken		0.0 - 5.0	2.00%
Immobilitätszuschlag		0.0 - 1.0	0.20%
<b>Nettozinssatz</b>	<b>Gewerbe</b>		<b>4.71%</b>

Der Nettozinssatz für das Restaurant wird auf 4.71% festgelegt.

Synthetisches Zinssatzmodell	Wohnen	Wahlbereich	%
<u>Aspekte des Immobilienmarktes</u>			
Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz		Vorgabe FPPE	1.91%
Lokaler Nachfrageüberhang		0.0 - 1.0	0.20%
<u>Aspekte des Objekts</u>			
Makrolagen-Zuschläge		0.0 - 1.0	0.35%
Mikrolagen-Zuschläge		0.0 - 0.3	0.20%
Objektspezifische Chancen und Risiken		0.0 - 5.0	0.25%
Immobilitätszuschlag		0.0 - 1.0	0.10%
<b>Nettozinssatz</b>	<b>Wohnen</b>		<b>3.01%</b>

Der Nettozinssatz für den Wohnbereich wird auf 3.01% festgelegt.



Der Kapitalisierungssatz ergibt sich aus dem Nettozinssatz, zuzüglich der Zinssatzzuschläge für die Liegenschaftskosten, das Leerstandrisiko und die Liegenschaftsrückstellungen. Letztere sind vorhergehend im Kapital „Reproduktionskosten | Technische Entwertung“ ermittelt worden. Die Rückstellungen werden aufgrund der Anteile der Mietzinse auf das Restaurant und den Wohnbereich verteilt.

Kapitalisierungssatz Gewerbe			Anteil in Fr.	Anteile in %	Wahl
Nettozinssatz			34'567	60.82	4.71%
Betriebskosten			1'468	2.58	0.20%
Verwaltungskosten			1'468	2.58	0.20%
Unterhalt/Instandstellung			2'202	3.87	0.30%
Risikozuschlag			1'468	2.58	0.20%
Rückstellung (gewichteter Anteil BKP 2 und 4, plus BKP 9)	39%	34'258	15'665	27.56	2.13%
<b>Total</b>			<b>56'837</b>	<b>100</b>	<b>7.74%</b>

Der Bruttokapitalisierungssatz wird für das Restaurant auf 7.74% festgelegt.

Kapitalisierungssatz	Wohnen	Wahlbereich	Anteil in Fr.	Anteile in %	%
Kapitalzins		4.0 - 5.5	54'612	61.96	3.01%
Betriebskosten		0.3 - 0.6	3'629	4.12	0.20%
Verwaltungskosten		0.2 - 0.5	3'629	4.12	0.20%
Unterhalt/Instandstellung		0.4 - 1.0	3'629	4.12	0.20%
Mietzinsrisiko		0.0 - 0.5	1'814	2.06	0.10%
Rückstellung	61%	34'258	20'828	23.63	1.15%
<b>Total</b>			<b>88'140</b>	<b>100</b>	<b>4.86%</b>

Der Bruttokapitalisierungssatz wird für den Wohnbereich auf 4.86% festgelegt.

### Ertragswert Gastronomie

Bei der Ertragswertberechnung (auch direkte Kapitalisierung) werden die jährlich konstanten, nachhaltigen Erträge mittels direkter Kapitalisierung (Division des Ertrages mit dem entsprechenden Zinssatz) berechnet. Damit entspricht der Ertragswert einem unendlichen Rentenbarwert.

Ertragswert	Gewerbe		CHF
Mietertrag / Mietwert			34'567
-----		x 100 =	----- x 100 =
Kapitalisierungssatz			4.71%
<b>Total Ertragswert Gewerbe</b>	<b>Gewerbe</b>		<b>733'897</b>
			<b>734'000</b>

Den Ertragswert der nachhaltigen, nicht entwerteten Liegenschaft schätzen wir auf CHF 734'000.-.

### Ertragswert Wohnen

Ertragswert:	Wohnen		CHF
Mietertrag / Mietwert			88'140
-----		x 100 =	----- x 100 =
Kapitalisierungssatz			4.86%
<b>Total Ertragswert</b>	<b>Wohnen</b>		<b>1'814'348</b>
			<b>1'814'000</b>

Der Ertragswert des Wohnbereichs schätzen wir auf rund CHF 1.8 Millionen. Dies ergibt einen Ertragswert von rund CHF 3360.- pro Quadratmeter.

## Marktwert nach Erstellung der Wohnungen

Der Marktwert entspricht der Summe aller Wertelemente. Dabei werden dem Ertragswert die technische Entwertung und die Sanierungskosten abgezogen.

<b>Ertragswert gesamte Liegenschaft</b>				<b>CHF</b>
<b>Total Ertragswert Gewerbe</b>				<b>734'000</b>
<b>Total Ertragswert Wohnen</b>				<b>1'814'000</b>
./. Technische Entwertung				<b>-1'577'409</b>
./. Zusätzliche Investitionskosten für Wohnungen		541 m <sup>2</sup>	x 950 CHF/m <sup>2</sup>	<b>-513'950</b>
<b>Total Verkehrswert gerundet</b>				<b>456'641</b>

Dem Ertragswert der gesamten Liegenschaft von rund CHF 2.54 Millionen wird die technische Entwertung in der Höhe von CHF 1.58 Millionen und die CHF 514'000.- für die Erstellung der Wohnungen abgezogen.

Den Marktwert der Liegenschaft unter dem angenommenen Szenario schätzen wir auf rund **CHF 460'000.-**.

## Schlussbemerkungen

Der Marktwert ist nach den im Hotel- und Gastgewerbe und Bewertungswesen allgemein anerkannten und gültigen Richtlinien bestimmt worden.

Wir schätzen den nachhaltigen Marktwert für die Liegenschaft Restaurant Löwen auf

**CHF 460'000.-.**

Der Bericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber und den von ihm bestimmten Zweck abgefasst worden und darf nicht kopiert oder anderweitig verwendet werden. Das Gutachten wurde nach bestem Wissen, basierend auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen, erstellt. Geringfügige Abweichungen bleiben vorbehalten.

Für Fragen oder Erläuterungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
**GASTROCONSULT AG**



Stephan Thalmann  
B.Sc. Betriebsökonom FH | HSLU  
dipl. Hôtelier-Restaurateur HF | HFT  
Immobilienbewerter CAS FH

**Immondo AG – die Immobilienwelt**



Claudio Fischer  
Immobilienbewirtschafter FA  
Immobilienbewerter CAS FH

## Wir erleichtern Ihren Alltag.

Dank Nähe und Kompetenz erleichtern wir Ihren Alltag. Mit unserer langjährigen Erfahrung in Treuhand, Prüfung und Beratung unterstützen wir Ihren Erfolg. **Das macht uns seit 1921 zur Nummer 1** in der Schweiz für Restauration und Hotellerie.

