



**AFFOLTERN**  
im Emmental  
modern, urchig u heimatlich

---

## "Löie-Areal"

Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Baulandreserve

Dorfstrasse 7

3416 Affoltern im Emmental BE

---

### Verkaufsdokumentation



---

**Verkaufsrichtpreis**

**CHF 1'500'000**

---

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Gemeindebeschrieb	Seite 3
Objektbeschrieb	Seite 4 bis 5
Grundstückbeschrieb	Seite 6
Berechnung Mietzinspotenzial und Brutto-Rendite	Seite 7
Berechnung Wohnflächen	Seite 8 bis 10
Pläne der Liegenschaft	Seite 11 bis 18
Bilder der Liegenschaft	Seite 19 bis 33
Grundbuchangaben	Seite 34
Immobilienmarkt	Seite 35 bis 37
Luftaufnahme mit Grundstücksgrenzen	Seite 38
Situationsplan	Seite 39 bis 40
ÖV-Güteklasse ARE	Seite 41
Zonenplan	Seite 42
Naturgefahrenkarte	Seite 43
Kataster der belasteten Standorte	Seite 44
Radonkarte	Seite 45

## Affoltern im Emmental



1146 tritt der Name Affoltern i.E. erstmals in Erscheinung. Das Wort Affoltern stammt aus dem althochdeutschen affoltera, apfolter, und bedeutet "Apfelbaum" oder "bei den Apfelbäumen".

Das heutige Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rund 11.5 Quadratkilometern, davon ist rund ein Fünftel mit Wald bewachsen. Affoltern ist eine von 39 Gemeinden des Verwaltungskreises Emmental und besteht aus den drei Hauptweilern Affoltern, Weier und Häusermoos. Weiter gehören teilweise die Ortsweiler Kaltacker und Schmidigen-Mühleweg zu Affoltern. Der höchste Punkt befindet sich auf der Lueg (887 m.ü.M.).

Nennenswert ist auch die eigene Wasserversorgung, welche sich im Ortsteil Sackgraben befindet. Die Gemeinde Affoltern i.E. verfügt über ein breites Freizeitangebot. Dank zahlreichen Vereinen und Institutionen besteht ein vielfältiges und aktives Dorfleben. Gut besuchte und bekannte Anlässe finden regelmässig statt.

Zur Schule gehören der Kindergarten sowie die Unter- und Mittelstufe. Die Oberstufe besuchen die Schüler im Rüegsauschachen.

Quelle Text und Bild: affolternimemmental.ch

### Zahlen und Fakten

Fläche	11.50	km <sup>2</sup>
Einwohner	1'211	Stand 31.12.2024
Höhe	666	m.ü.M. tiefster Punkt im Sackgraben
	887	m.ü.M. höchster Punkt bei der Lueg
Gemeinde-Steueranlage	1.86	Einheiten
Liegenschaftssteuer	1.20	‰

### Reisezeiten

	Auto gemäss TCS-Routenplaner	ÖV fahrplan.sbb.ch
Burgdorf	15 min	32 min
Huttwil	10 min	29 min
Bern	38 min	62 min
Luzern	54 min	89 min
Basel	63 min	105 min
Zürich	76 min	112 min

### ÖV-Güteklasse

Güteklasse D: geringe Erschliessung

### Busstation "Dorf"

50 m

### Autobahnanschluss Kirchberg

15.8 km

### Autobahnanschluss Sursee

35.1 km

### Autobahnanschluss Egerkingen

35.2 km

### Schulen

Kindergarten sowie 1. bis 6. Klasse im Ort	400 m
7. - 9. Klasse im Rüegsauschachen	9.1 km
weiterführende Schulen	in Langenthal, Burgdorf und Bern

### Infrastruktur der Gemeinde Affoltern i.E.

u.a. Emmentaler Schaukäserei, Volg, Bäckerei, verschiedene Bauernhoflädeli, Arzt, Bank und Restaurants im Ort



## Objektbeschreibung



Der "Löie" steht seit gut sechzig Jahren mitten im Dorf, befindet sich derzeit jedoch mehr oder weniger im Dornröschenschlaf. Vermietet ist nur die 4.5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss. Das Restaurant im Erdgeschoss mit einem Säali im Obergeschoss sowie die dreizehn Hotelzimmer sind derzeit weder vermietet noch verpachtet. Eigentümerin der Liegenschaft ist die Einwohnergemeinde Affoltern im Emmental.

Eigentlich könnte man das Restaurant und die Hotelzimmer ohne grosse Investitionen wieder wachküssen. Die Einwohnergemeinde Affoltern möchte jedoch die jetzige Ausgangssituation nutzen und auch das riesige, brachliegende Potenzial des "Löie-Areals" in die Überlegungen miteinbeziehen. Das betreffende Grundstück weist nämlich eine Fläche von 3'129 m<sup>2</sup> auf. Davon ist der grösste Teil, konkret 2'690 m<sup>2</sup>, nicht bebaut. Das Potenzial des "Löie-Areals" ist somit beeindruckend und wurde aufgrund seiner Lage und Bedeutung für das Ortsbild einer Zone mit Planungspflicht (ZPP Löwen) zugeordnet. Erlaubt ist grundsätzlich eine dichte Überbauung mit drei Vollgeschossen. In Bezug auf die Gestaltung stehen verschiedene Möglichkeiten offen. Zusammen mit Fachleuten und Vertretern der Gemeinde kann der künftige Eigentümer seine Ideen und Bedürfnisse in die Entwicklung des "Löie-Areals" aktiv miteinbringen. Er wird auch entscheiden, ob das bestehende Gebäude weitergenutzt und in die neue Überbauung integriert werden soll oder ob der "Löie" einem Neubau weichen muss. Egal welche Variante gewählt wird, unter dem Strich kann eine Wohnfläche von über 2'200 m<sup>2</sup> realisiert werden. Dies entspricht umgerechnet rund zwanzig 4.5-Zimmer-Wohnungen.

Die Areal-Entwicklung mit qualitätssicherndem Verfahren sowie verschiedenen Workshops wird viel Zeit in Anspruch nehmen. Bis zur rechtskräftigen Baubewilligung muss mit rund zwei Jahren gerechnet werden. In ihrer Doppelrolle als Verkäuferin sowie Baubewilligungsbehörde wird die Gemeinde Affoltern diesen Prozess intensiv und bestmöglich unterstützen. Der Käufer darf unter anderem auch damit rechnen, dass seine Anzahlung verzinst wird und die Gemeinde Affoltern im Emmental sich an den Verfahrenskosten beteiligen wird.

Die detaillierten Angaben zur ZPP Löwen sowie zum Bewilligungsprozedere haben wir in einer separaten Ausschreibung zusammengefasst. Nachfolgend finden Sie daher nur die wichtigsten Zahlen und Fakten zur Parzelle sowie zu den bestehenden Gebäuden.

### Allgemeine Informationen zum Gebäude

Baujahr	1964
Gebäudeunterteilung	
Untergeschoss	Zwei Gewölbekeller, Raum mit Haustechnik, Tankraum, verschiedene Kriechkeller
Erdgeschoss	Restaurant mit Küche, Gaststube, drei Sälen und Toiletten
Obergeschoss	Saal mit Office
	4.5-Zimmer-Wohnung
	7 Hotel-Zimmer mit Duschen und Toiletten auf der Etage
Dachgeschoss	6 Hotel-Zimmer mit Duschen und Toiletten auf der Etage
	Verschiedene Estrichabteile
Hauptnutzfläche	711 m <sup>2</sup>
Nebennutzflächen	379 m <sup>2</sup>
Aktuelle Mietzinseinnahmen	
Wohnung pro Monat	1'200 CHF inkl. Heiz- und Nebenkosten
Garagen pro Monat	120 CHF vermietet sind zwei Garagen à CHF 60 pro Monat

## Objektbeschreibung

### Allgemeine Informationen zum Gebäude Fortsetzung

Mietzinspotenzial	84'780 CHF	Unter Berücksichtigung Leerstandrisiko von 10 Prozent
Brutto-Rendite	5.7 Prozent	
Amtlicher Wert	688'600 CHF	
Gebäudeversicherungswert	gemäss Gebäudeversicherung Bern GVB	
Hauptgebäude	3'618'600 CHF	
Garagen	64'800 CHF	
Gebäudekubatur	gemäss Gebäudeversicherung Bern GVB	
Hauptgebäude	4'600 m³	
Garagen	190 m³	
Heizkosten und -verbrauch pro Jahr	Ø 2021 bis 2025	
Kosten	14'968 CHF	
Verbrauch	92'543 kWh	
Kosten pro m² HNF	21 CHF	
Verbrauch pro m² HNF	130 kWh	
Parkmöglichkeiten		
Gedeckt in Garage	3	
Ungedeckt	ca. 20	
Denkmalschutz	nicht aufgeführt	
Kaufpreis pro m² HNF	2'109 CHF	

### Technische Angaben

Dach	Satteldach eingedeckt mit Welleternit	Baujahr
Fassade	Zweischalen-Mauerwerk 12 / 6 / 15    Annahme gemäss Aufnahmeplan vom 05.05.2017	Baujahr
Fenster	Holz mit Doppel-Verglasung	Baujahr
	Kunststoff mit Isolierverglasung im Erdgeschoss 3 Stück	ersetzt 2024
Heizung	Fernwärme    Bezug von der "Genossenschaft Wärmeverbund Affoltern i/E"	Anschluss 2017
Warmwasser	Fernwärme	
Wärmeverteilung	Radiatoren	Baujahr
Elektroinstallationen	Baujahr mit teilweisen Anpassungen bei Sanierungen	
Sanitärleitungen	Guss und Kupfer	Baujahr
Sanitäreinrichtung	Restaurant    3 WC sowie 2 Pissior	saniert um 2017
	Wohnung    Badezimmer mit Badewanne und WC	Baujahr
	Hotelzimmer    Obergeschoss    Lavabo pro Zimmer; gemeinsame Dusche sowie 2 WC	Baujahr
	Dachgeschoss    Lavabo pro Zimmer; gemeinsame Badewanne/Dusche sowie 1 WC	Baujahr
Kücheneinrichtung	Restaurant    Gastro-Küche: u.a. Glaskeramikkochfeld, Fritteuse, Combi-Steamer, Geschirrspüler	ersetzt 2020/2021
	Lebensmittellagererraum, Kühlzelle	saniert 2024
	Wohnung    Kühlschrank, Glaskeramikkochfeld, Backofen	ersetzt um 1985

## Grundstückbeschreibung

### Allgemeine Informationen zum Grundstück

Grundstückfläche	3'129 m <sup>2</sup>
Bebaut	439 m <sup>2</sup>
Nicht bebaut	2'690 m <sup>2</sup> Baulandreserve
Altlasten	nicht aufgeführt
Naturgefahrenkarte	keine Gefährdung
Topografie	Ebene
Radon	Wahrscheinlichkeit den Referenzwert von 300 Bq/m <sup>3</sup> zu überschreiten: 2 %
Bauzone	Zone mit Planungspflicht "Löwen" ZPP 1 Die Zone bezweckt die dichte Überbauung mit (Alters-)Wohnungen und Dienstleistungen. Die Bebauung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone D3. Der Integration der künftigen Bauten in die bestehende Baugruppe mit erhaltens- und schützenswerten Objekten (Ortsbilschutzgebiet) kommt grosse Bedeutung zu. Die Überbauungsordnung ist aufgrund eines mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochenen Bebauungskonzeptes zu erarbeiten.

### Baupolizeiliche Masse der Dorfzone D3

Kleiner Grenzabstand (kA)	5 m
Grosser Grenzabstand (gA)	8 m
Fassadenhöhe (FH)	11 m
Vollgeschosszahl (VG)	3
Gebäudelänge (GL)	65 m
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III





## Berechnung Mietzinspotenzial

Mietobjekt	Stockwerk	Fläche Anzahl	CHF/m²/a CHF/Stk.	CHF/Mt.	CHF/a
Restaurant	Erdgeschoss und Obergeschoss	387	120	3'875	46'500
4.5-Zimmer-Wohnung	Obergeschoss	97	135	1'095	13'140
13 Hotelzimmer	Ober- und Dachgeschoss	13	180	2'340	28'080
Parkplatz in Garage		3	80	240	2'880
Parkplatz ungedeckt		15	20	300	3'600
<b>Total Netto-Mietzinseinnahmen in CHF</b>				<b>7'850</b>	<b>94'200</b>
Leerstandrisiko			10%	-785	-9'420
<b>Total Netto-Mietzinseinnahmen in CHF unter Berücksichtigung Leerstandrisiko</b>					<b>84'780</b>

**Mietzins-Potenzial** Derzeit ist nur die 4.5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss vermietet (CHF 1'200 pro Monat inkl. Heiz- und Nebenkosten) sowie zwei Garagen (je CHF 60 pro Monat). Das Mietzinspotenzial im aktuellen Zustand wurde mittels Kennzahlen und Erfahrungswerten berechnet.

**Brutto-Rendite** **6.3 Prozent** bei einem Verkaufspreis von CHF 1'500'000

**Brutto-Rendite** **5.7 Prozent** unter Berücksichtigung Leerstandrisiko

### Kennzahlen der UBS AG

#### Mietwohnungen

##### Gemeinde Affoltern im Emmental

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	141	163	178	196	220
Mietänderung 1 Jahr	11.9%	4.5%	5.3%	6.5%	4.8%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	6.4%	6.0%	4.7%	3.7%	3.9%

Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

##### Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	153	177	196	213	245
Mietänderung 1 Jahr	3.4%	4.7%	4.8%	4.4%	6.1%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	2.3%	2.6%	3.1%	2.8%	3.0%

#### Büroflächen

##### Gemeinde Affoltern im Emmental

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	105	126	138	151	192
Mietänderung 1 Jahr	2.9%	-0.8%	-5.5%	-9.6%	-13.9%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	1.6%	1.1%	-0.2%	-0.7%	2.0%

Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

##### Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	105	130	148	173	219
Mietänderung 1 Jahr	1.0%	-0.8%	-2.0%	-1.7%	-2.7%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	2.0%	0.3%	0.2%	0.4%	1.2%

#### Verkaufsflächen

##### Gemeinde Affoltern im Emmental

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	80	113	142	163	196
Mietänderung 1 Jahr	5.3%	8.7%	10.9%	8.7%	5.4%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	3.6%	6.0%	6.7%	6.5%	2.5%

Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

##### Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	104	137	162	188	255
Mietänderung 1 Jahr	7.2%	4.6%	3.8%	3.3%	0.0%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	3.4%	2.6%	2.4%	1.8%	3.3%

## Flächenberechnung nach SIA 416

Untergeschoss				Hauptnutzflächen	Nebennutzflächen	Konstruktions- und Verkehrsflächen	
Raum mit Haustechnik	12.80	3.90	=		49.92 m <sup>2</sup>		
Tankraum mit Öltank	5.45	3.90	=		21.26 m <sup>2</sup>		
Gewölbekeller für Getränke und Lebensmittel	11.20	5.45	=		61.04 m <sup>2</sup>		
Gewölbekeller mit Bar	11.31	5.05	=		57.12 m <sup>2</sup>		
Durchgang	1.00	4.45	=			4.45	m <sup>2</sup>
Kriechkeller	6.34	5.47	=			34.68	m <sup>2</sup>
	6.05	9.43	=			57.05	m <sup>2</sup>
	10.20	3.43	=			34.99	m <sup>2</sup>
<b>Total</b>					<b>189.33 m<sup>2</sup></b>	<b>131.17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss							
Eingang	3.18	1.83	=	5.82	m <sup>2</sup>		
Vorplatz mit Bar	3.47	6.43	=	22.31	m <sup>2</sup>		
Gaststube	4.56	10.33	=	47.10	m <sup>2</sup>		
Saal 1	5.42	12.84	=	69.59	m <sup>2</sup>		
Saal 2	5.42	0.40	=	2.17	m <sup>2</sup>		
	11.82	5.57	=	65.84	m <sup>2</sup>		
Saal 3	6.25	5.57	=	34.81	m <sup>2</sup>		
Küche vor Umbau	8.05	7.02	=	56.51	m <sup>2</sup>		
Korridor	4.73	1.75	=	8.28	m <sup>2</sup>		
	1.45	0.96	=	1.39	m <sup>2</sup>		
Damen-Toilette	1.36	4.58	=	6.23	m <sup>2</sup>		
	0.74	1.55	=	1.15	m <sup>2</sup>		
Herren-Toilette	1.57	2.04	=	3.20	m <sup>2</sup>		
	0.74	1.55	=	1.15	m <sup>2</sup>		
Treppe ins Untergeschoss	4.60	1.28	=			5.89	m <sup>2</sup>
Treppe ins Obergeschoss	1.30	3.60	=			4.68	m <sup>2</sup>
<b>Total</b>				<b>325.55</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10.57</b>	<b>m<sup>2</sup></b>



## Flächenberechnung nach SIA 416

				Hauptnutzflächen		Nebennutzflächen		Konstruktions- und Verkehrsflächen	
Obergeschoss									
Eingangsbereich bei Aussentreppe	5.71	2.62	=					14.96	m²
	4.81	1.40	=					6.73	m²
	3.16	1.13	=					3.57	m²
Vorplatz mit Treppenhaus	4.81	5.60	=					26.94	m²
	3.16	2.00	=					6.32	m²
Korridor vor Hotelzimmer	11.78	1.38	=					16.26	m²
Restaurant									
Saal 4	4.60	12.40	=	57.04	m²				
Office mit Warenlift	1.56	3.07	=	4.79	m²				
Total				61.83	m²				
4.5-Zimmer-Wohnung									
Entrée Essen	3.17	3.85	=	12.20	m²				
Korridor	1.39	4.52	=	6.28	m²				
Küche	2.27	2.74	=	6.22	m²				
Bad	1.72	2.30	=	3.96	m²				
Wohnen	5.47	3.72	=	20.35	m²				
Zimmer 1	5.47	2.70	=	14.77	m²				
Zimmer 2	5.47	2.70	=	14.77	m²				
Zimmer 11 A	5.47	3.46	=	18.93	m²				
Schrankraum	1.72	2.10	=			3.61	m²		
Total				97.48	m²	3.61	m²		
Hotelzimmer									
Zimmer 7	3.24	6.47	=	20.96	m²				
	0.30	1.12	=	0.34	m²				
	0.30	1.39	=	0.42	m²				
Zimmer 8	2.95	4.97	=	14.66	m²				
	0.61	1.17	=	0.71	m²				
	0.30	0.97	=	0.29	m²				
Schrankraum nutzbar als Hotelzimmer; inkl. Schrank	2.50	4.97	=	12.43	m²				
Zimmer 9	2.50	4.97	=	12.43	m²				
Zimmer 10	2.96	4.97	=	14.71	m²				
	0.31	0.94	=	0.29	m²				
	0.60	1.22	=	0.73	m²				
Zimmer 11	3.24	6.47	=	20.96	m²				
	0.30	1.17	=	0.35	m²				
	0.30	1.34	=	0.40	m²				
Dusche	1.22	1.65	=	2.01	m²				
WC	0.89	1.65	=	1.47	m²				
WC	0.94	1.65	=	1.55	m²				
Total				104.71	m²				
Total									
Total				264.02	m²	3.61	m²	74.78	m²

## Flächenberechnung nach SIA 416

Dachgeschoss	Hauptnutzflächen			Nebennutzflächen		Konstruktions- und Verkehrsflächen	
Treppe	1.30	4.23	=			5.50	m²
	1.94	0.72	=			1.40	m²
Vorplatz	4.81	1.12	=			5.39	m²
	2.77	0.82	=			2.27	m²
	3.41	4.23	=			14.42	m²
	4.81	2.83	=			13.61	m²
	1.63	1.47	=			2.40	m²
Ecomat 1	7.06	5.42	=	38.27	m²		
	8.87	6.03	=	53.49	m²		
	7.06	4.12	=	29.09	m²		
	5.52	4.03	=	22.25	m²		
Ecomat 3	1.46	6.54	=	9.55	m²		
	4.68	4.91	=	22.98	m²		
Estrich zu Wohnung	4.68	1.29	=	6.04	m²		
	3.05	1.56	=	4.76	m²		
<b>Hotelzimmer</b>							
Aufenthaltsraum nutzbar als Hotelzimmer	3.79	5.33	=	20.20	m²		
Schrankraum 2 nutzbar als Hotelzimmer	2.50	5.33	=	13.33	m²		
	0.27	2.95	=	0.80	m²		
Zimmer 3	3.13	6.45	=	20.19	m²		
	0.27	1.96	=	0.53	m²		
Zimmer 4	4.91	5.06	=	24.84	m²		
Zimmer 5	2.19	5.06	=	11.08	m²		
	0.31	1.75	=	0.54	m²		
	0.31	0.99	=	0.31	m²		
	0.61	1.05	=	0.64	m²		
Zimmer 6	5.03	3.91	=	19.67	m²		
	0.30	1.75	=	0.53	m²		
	0.61	1.00	=	0.61	m²		
	1.98	1.15	=	2.28	m²		
Badezimmer mit Badewanne und Dusche	1.69	2.78	=	4.70	m²		
WC	1.69	0.94	=	1.59	m²		
<b>Total</b>				<b>121.82</b>	<b>m²</b>		
<b>Total</b>				<b>121.82</b>	<b>m²</b>	<b>186.41</b>	<b>m²</b>
						<b>44.99</b>	<b>m²</b>

<b>Total Hauptnutzfläche HNF</b>	<b>711.39</b>	<b>m²</b>
----------------------------------	---------------	-----------

Total Nebennutzflächen NNF 379.35 m²

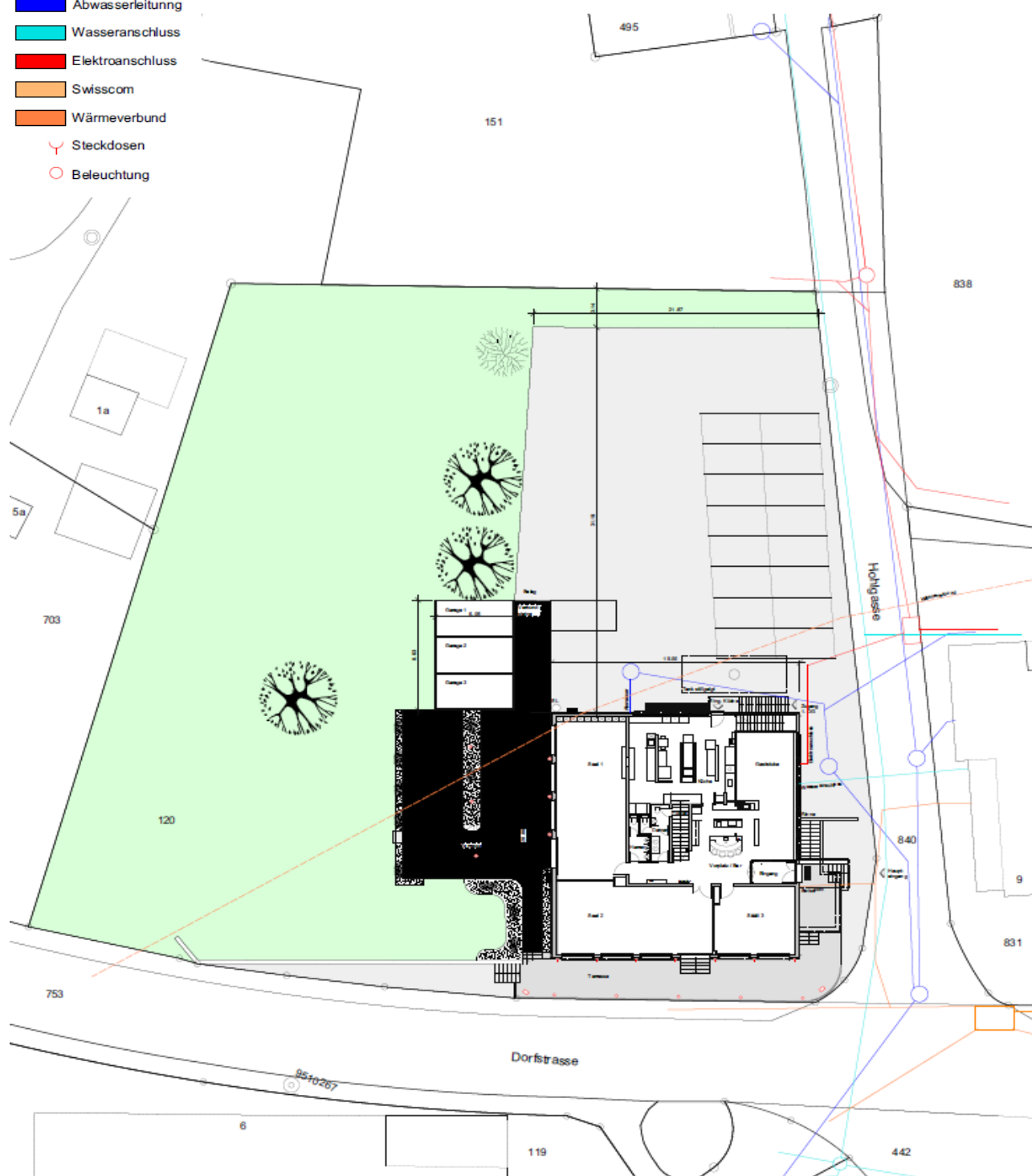
Total Konstruktionsflächen KNF 261.50 m²

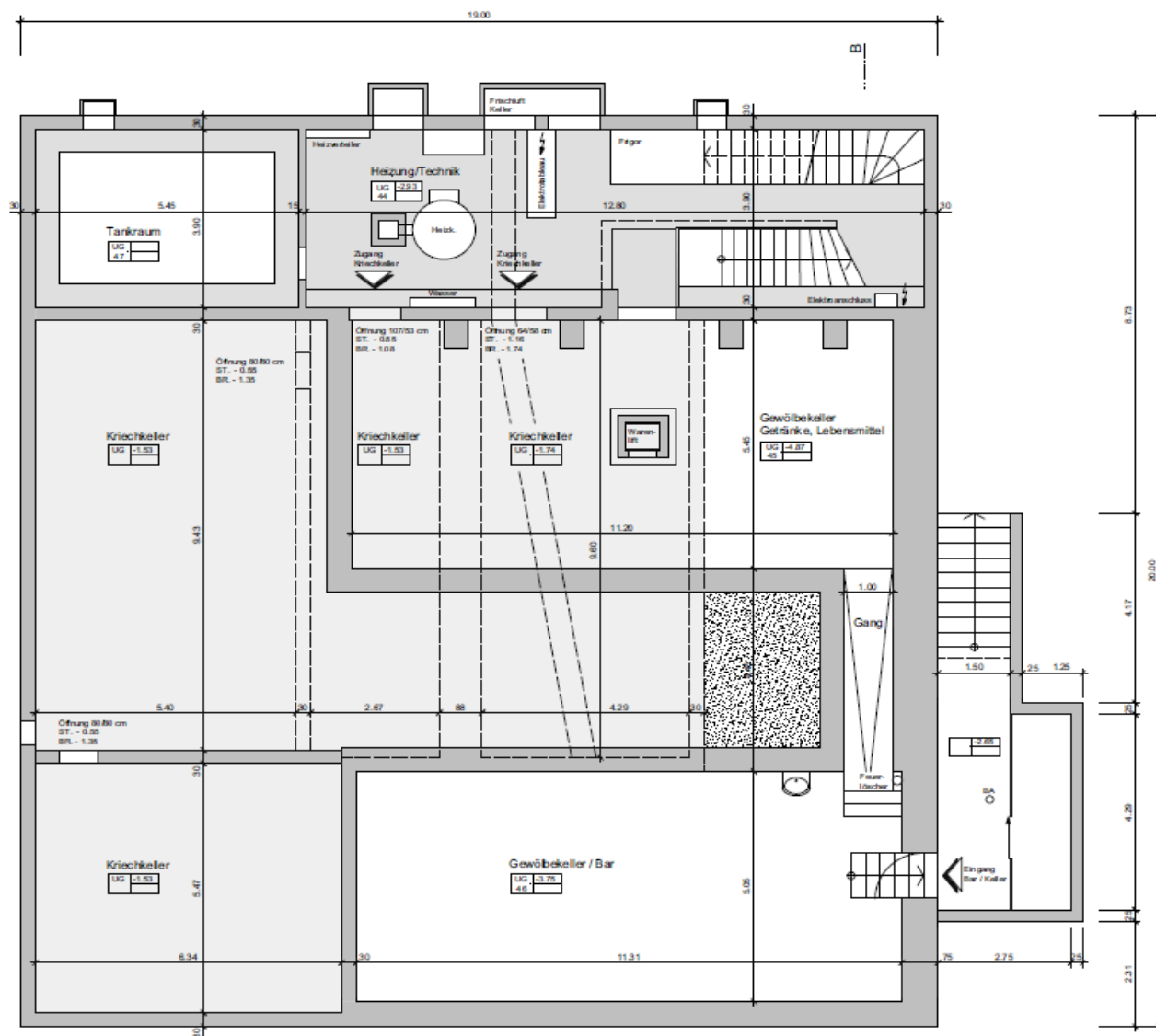
<b>Verteilung der Hauptnutzfläche</b>	<b>Restaurant</b>	<b>387.38</b>	<b>m²</b>
	<b>4.5-Zimmer-Wohnung</b>	<b>97.48</b>	<b>m²</b>
	<b>Hotel-Zimmer</b>	<b>226.54</b>	<b>m²</b>
	<b>Total</b>	<b>711.39</b>	<b>m²</b>

## Pläne der Liegenschaft: Umgebung

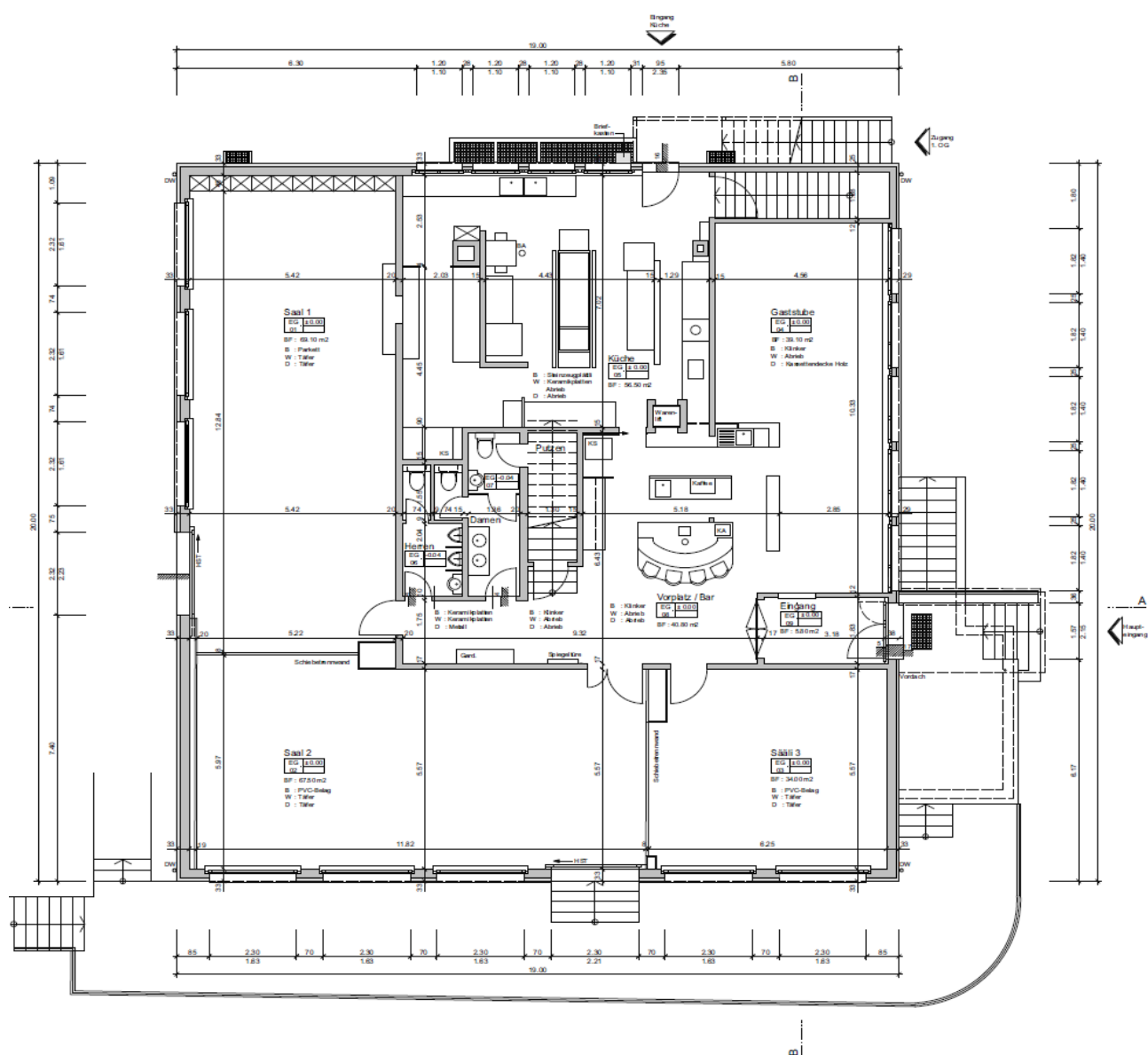
### Legende:

- Abwasserleitung
- Wasseranschluss
- Elektroanschluss
- Swisscom
- Wärmeverbund
- Y Steckdosen
- Beleuchtung

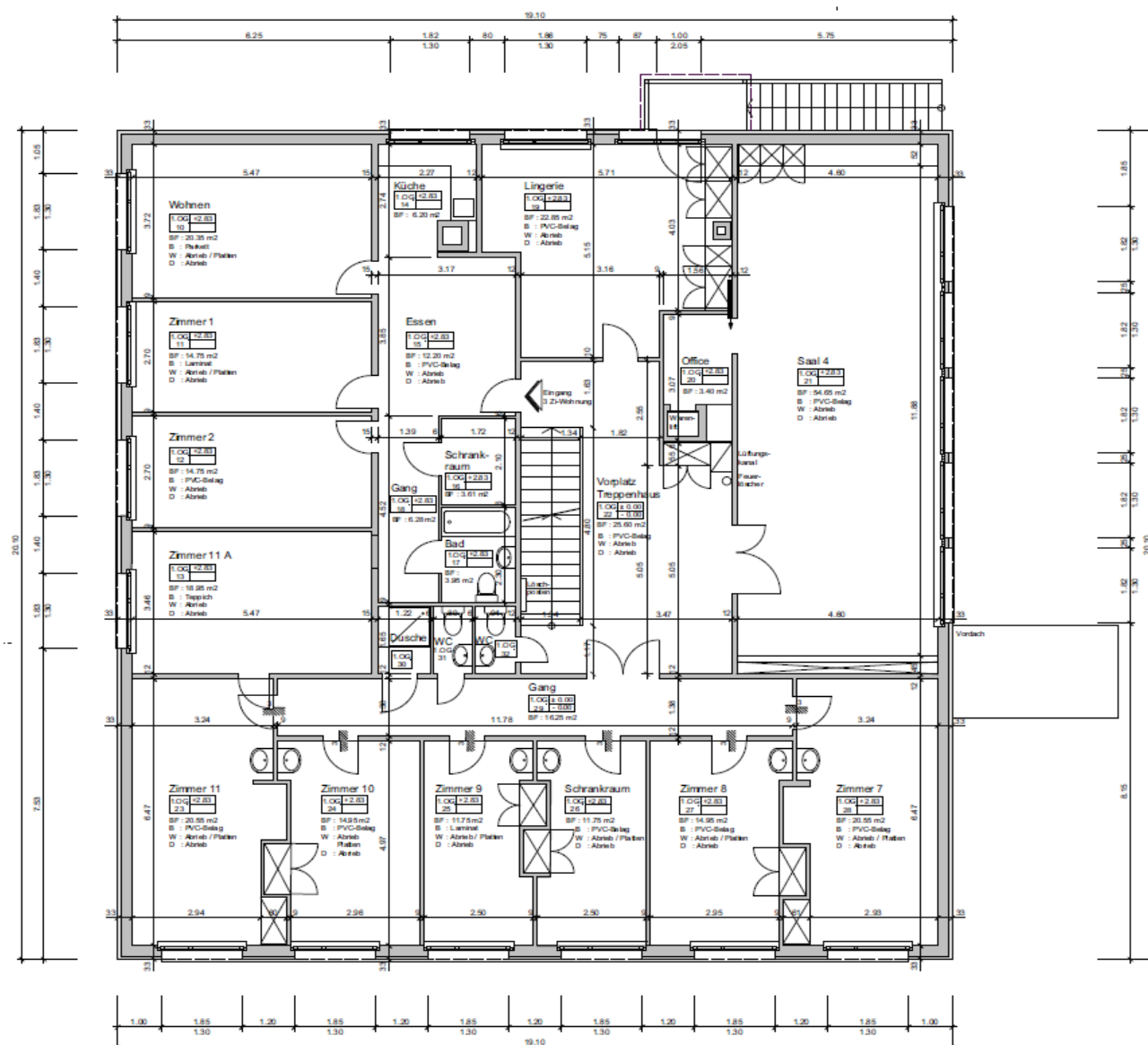


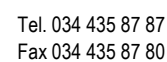




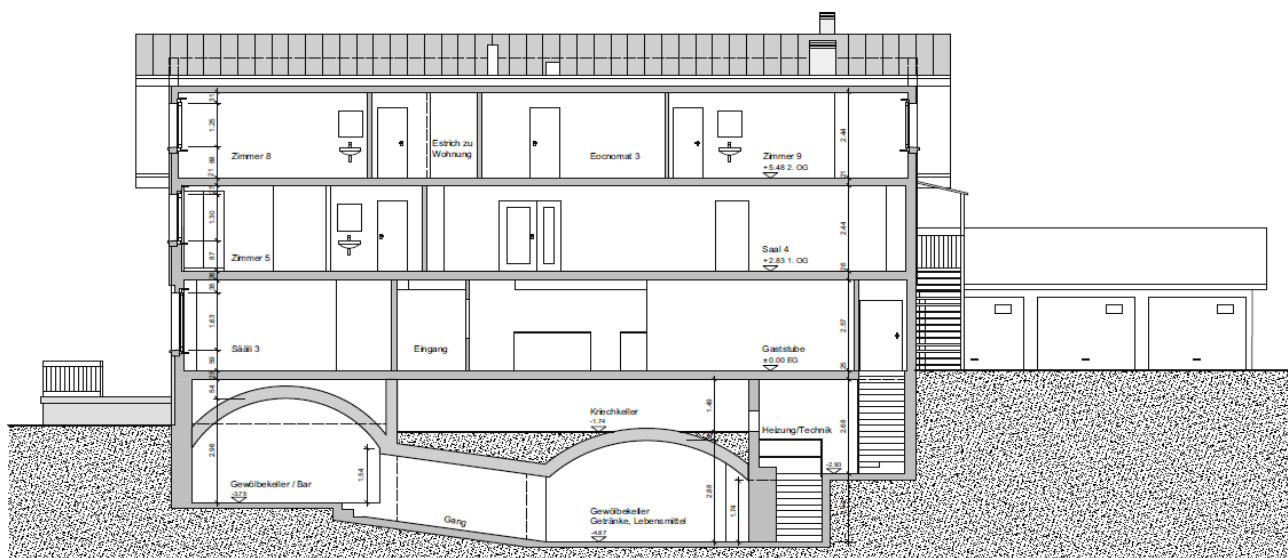
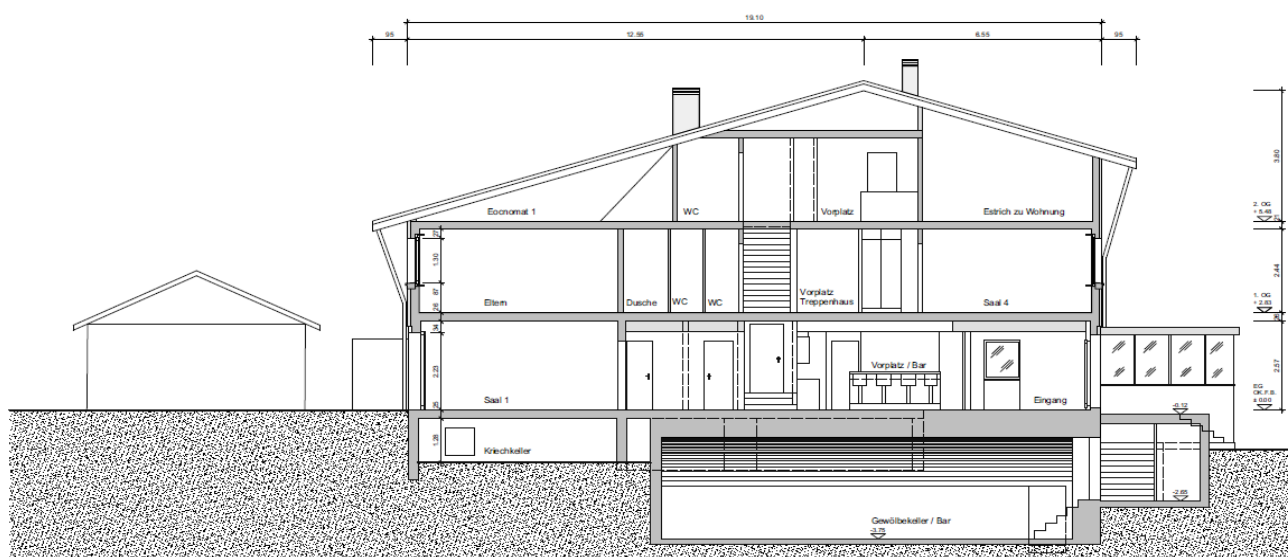


# Pläne der Liegenschaft: Obergeschoss



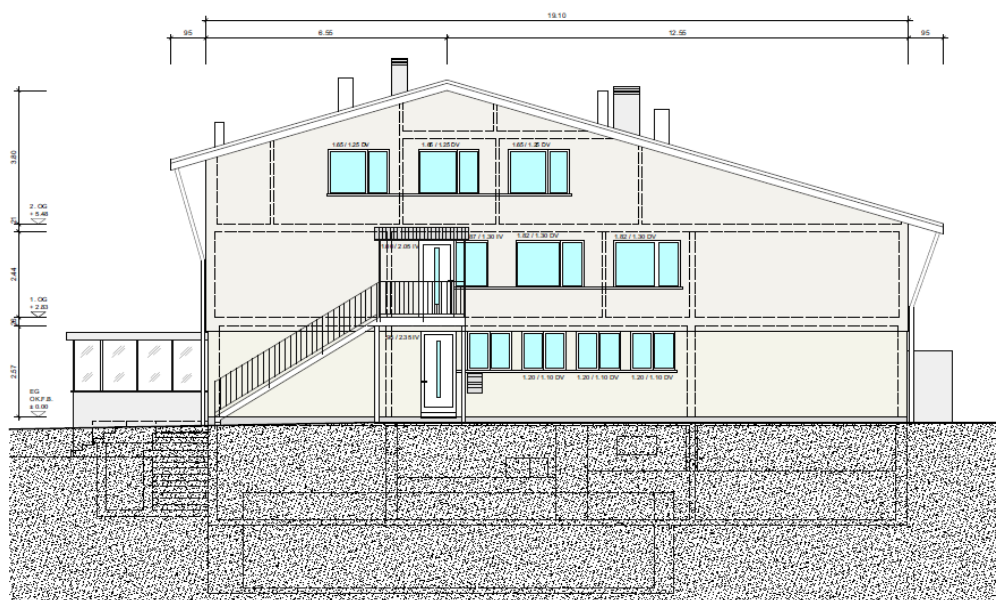
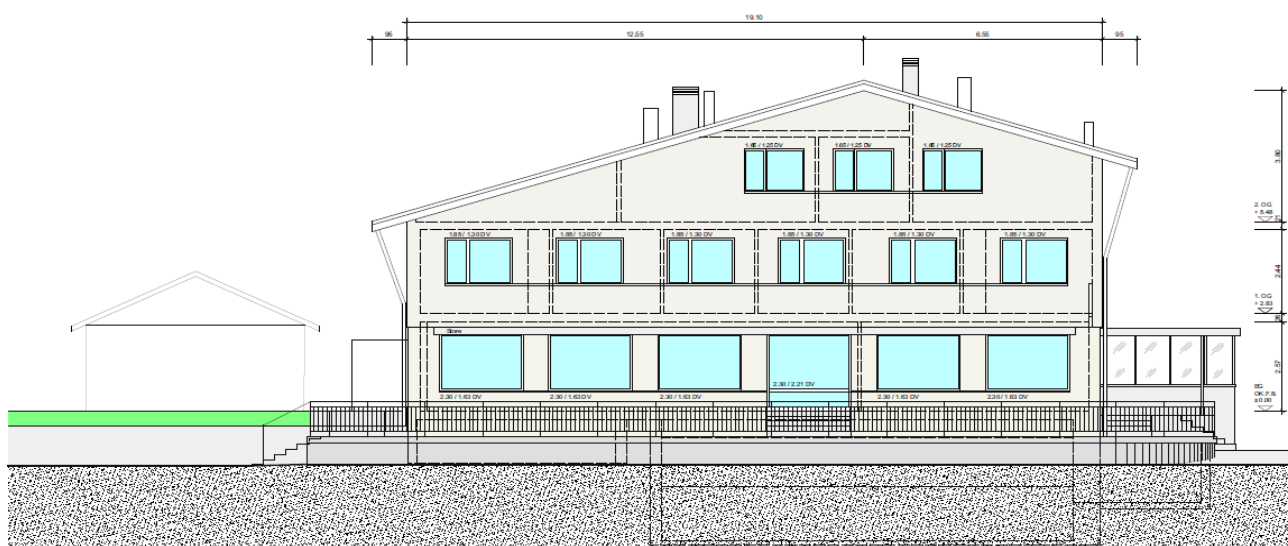


## Pläne der Liegenschaft: Schnitt

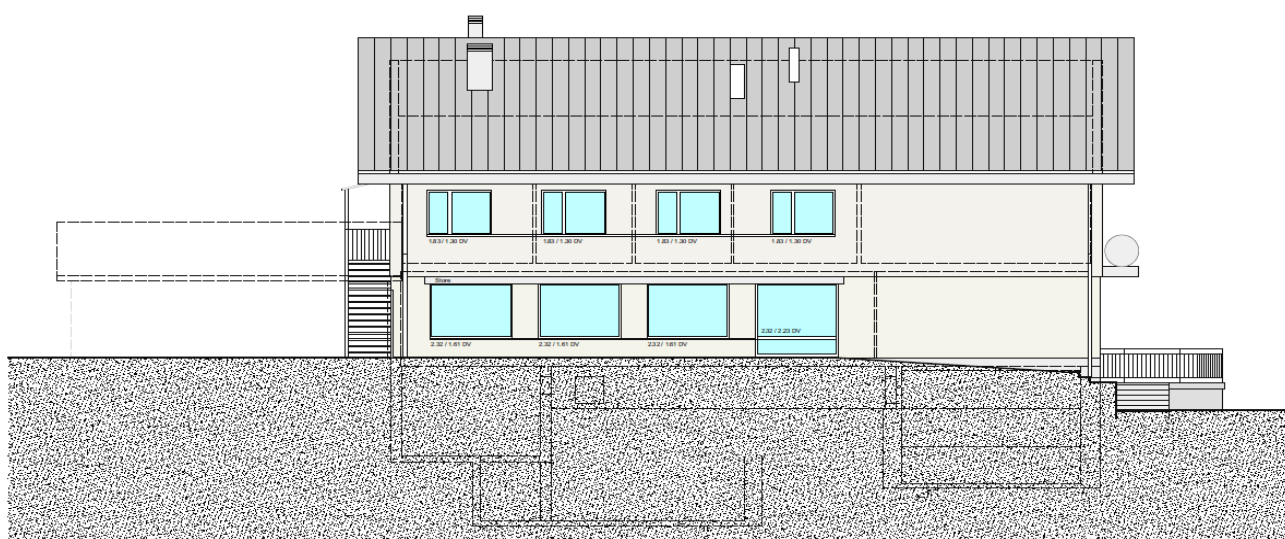
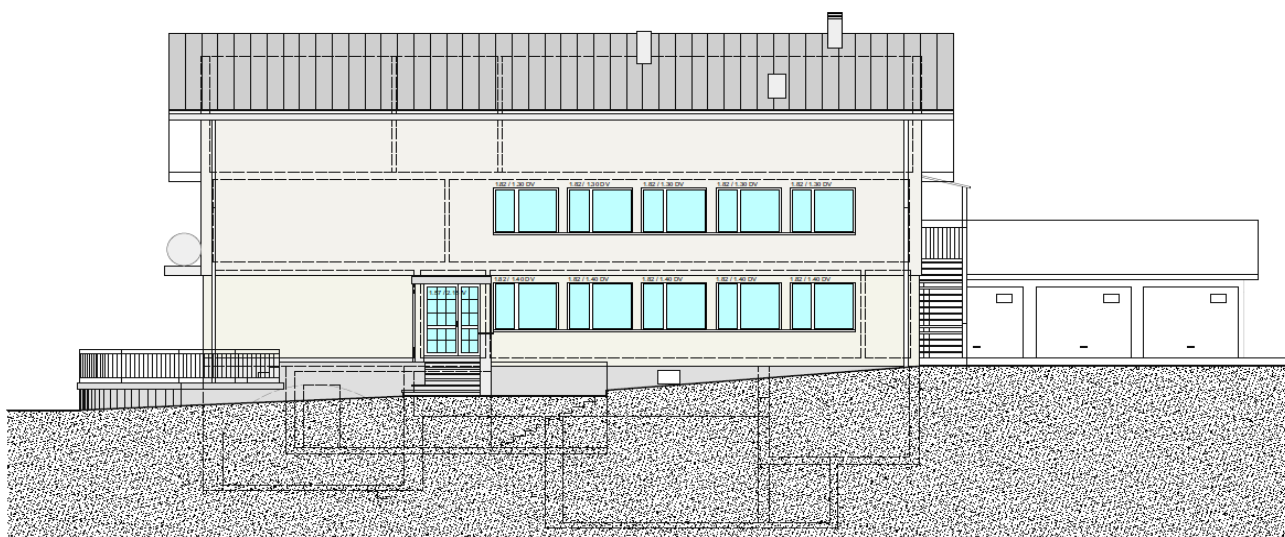




## Pläne der Liegenschaft: Fassaden



## Pläne der Liegenschaft: Fassaden





## Bilder der Liegenschaft: Aussenaufnahmen





## Bilder der Liegenschaft: Aussenaufnahmen



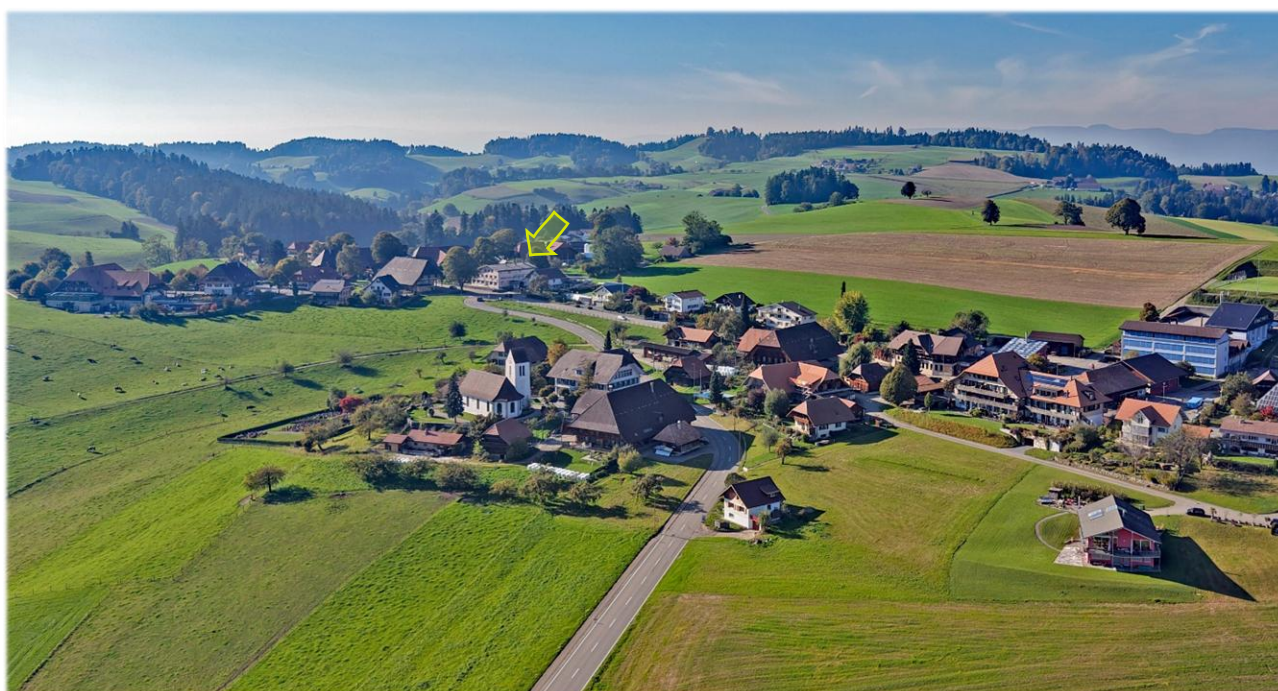


## Bilder der Liegenschaft: Aussenaufnahmen





## Bilder der Liegenschaft: Aussenaufnahmen



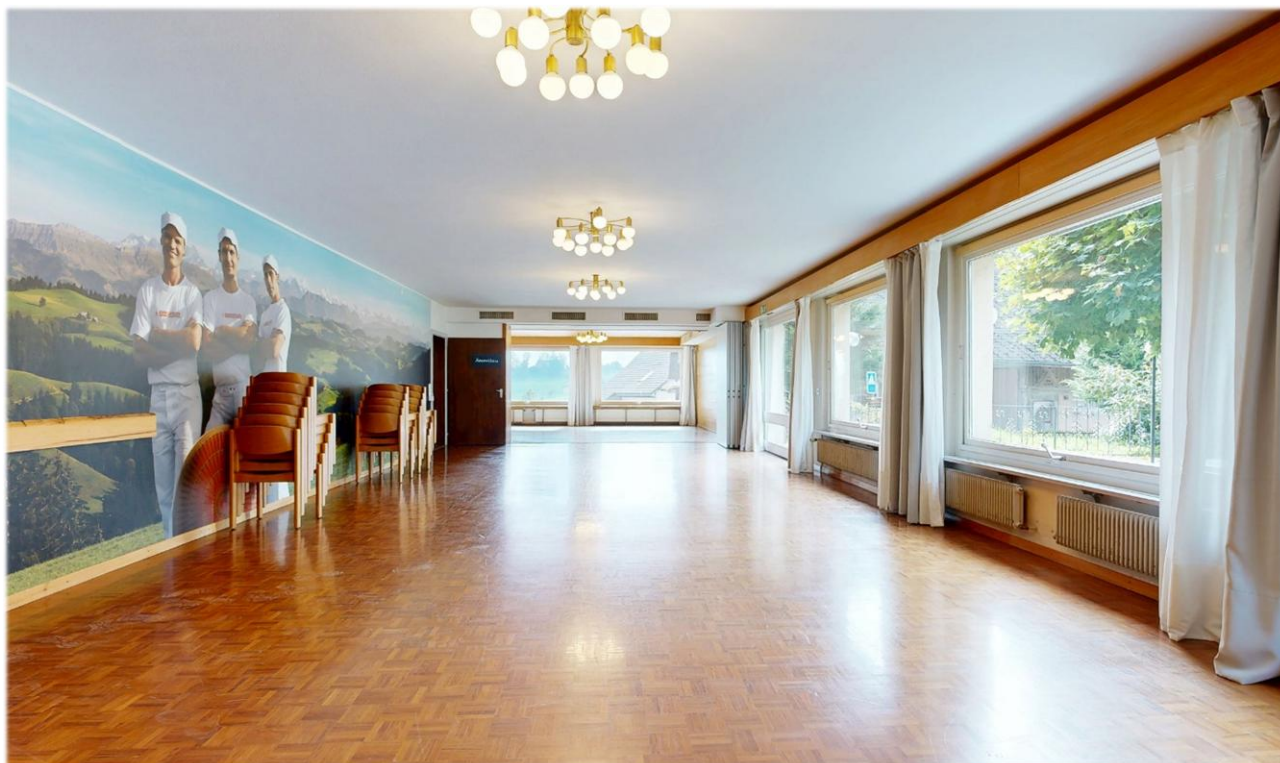


## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen Restaurant





## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen Restaurant

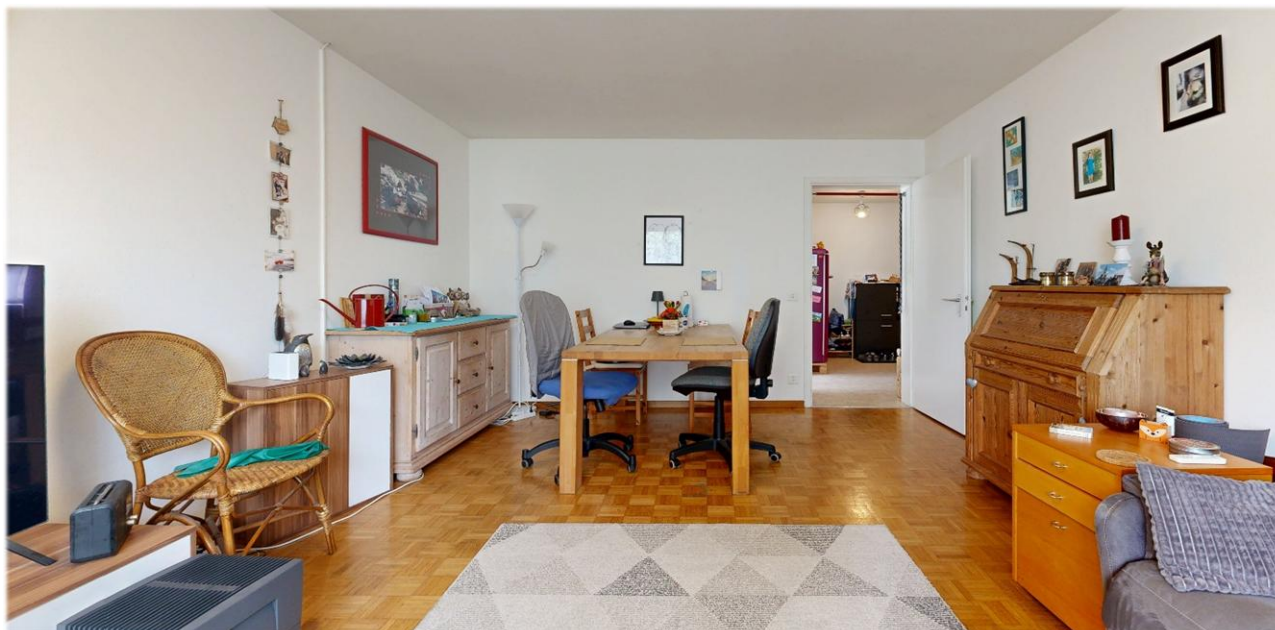


## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen Restaurant





## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen 4.5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss





## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen 4.5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss



## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen Hotelzimmer

Hotelzimmer Nr. 7



Hotelzimmer Nr. 8





## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen Hotelzimmer

Hotelzimmer Nr. 9



Hotelzimmer Nr. 10



## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen Hotelzimmer

Hotelzimmer Nr. 11



Hotelzimmer Nr. 3





## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen Hotelzimmer

Hotelzimmer Nr. 4



Hotelzimmer Nr. 5



## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen Hotelzimmer

Hotelzimmer Nr. 6



Aufenthaltsraum





## Bilder der Liegenschaft: Innenaufnahmen Hotelzimmer

Etagen Dusche



Etagen Toilette



# Grundbuchauszug

Stand: 14. August 2025

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	951 Affoltern im Emmental	
Grundstück-Nr.	120	
Grundstückart	Liegenschaft	
E-GRID	CH687946351570	
Fläche	3'129 m <sup>2</sup>	
Plan-Nr.	1546	
Lagebezeichnung	Affoltern i.E.	
	Usserhof	
Bodenbedeckung	Gebäude, 439 m <sup>2</sup>	
	Übrige befestigte Fläche, 756 m <sup>2</sup>	
	Gartenanlage, 1'934 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus, 385 m <sup>2</sup>	Dorfstrasse 7, 3416 Affoltern im Emmental
	Garage, 54 m <sup>2</sup>	Dorfstrasse 7a, 3416 Affoltern im Emmental

## Dominierte Grundstücke

Keine

## Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert in CHF	688'600	gültig ab Steuerjahr 2020
-----------------------	---------	---------------------------

## Eigentum

Alleineigentum  
Einwohnergemeinde Affoltern

## Anmerkungen

Keine

## Dienstbarkeiten

(L) Elektrische Leitung z.G. BKW Energie AG, Bern	(R) Gastgewerbe- und Hotelgewerbeverbot z.L. LIG Affoltern im Emmental 951/646
(R) Wirtschaftsverbot z.L. LIG Affoltern im Emmental 951/80	(R) Wasserdurchleitungsrechte z.L. LIG Affoltern im Emmental 951/630 und 715
(R) Gastwirtschaftsgewerbeverbot z.L. LIG Affoltern im Emmental 951/559, 574 und 630	(R) Wegrecht z.L. LIG Affoltern im Emmental 951/840
(R) Baubeschränkung z.L. LIG Affoltern im Emmental 951/106	

## Grundlasten

Keine

## Vormerkungen

Keine

## Pfandrechte

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, Einzelpfandrecht  
 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, Einzelpfandrecht  
 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 60'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 6%, Einzelpfandrecht  
 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht  
 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht  
 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht  
 Grundpfandgläubiger 1. bis 6. Pfandstelle: Einwohnergemeinde Affoltern

# Immobilienmarkt Quelle: UBS Real Estate Local Fact Sheets

## Baulandpreise

### Baulandpreise in CHF/m<sup>2</sup>

2025-Q1 (MS: 2024-Q3) für Lageklassen

	Schlecht	Mittel	Top
EFH: OG Affoltern i. E.	209	473	604
Preisänderung 3 Jahre p.a.	19.7%	25.0%	29.5%
EFH: MS Burgdorf	320	630	1'050
Preisänderung 3 Jahre p.a.	23.5%	6.6%	10.9%
MFH: MS Burgdorf	100	380	870
Preisänderung 3 Jahre p.a.	0.0%	-11.6%	-12.1%

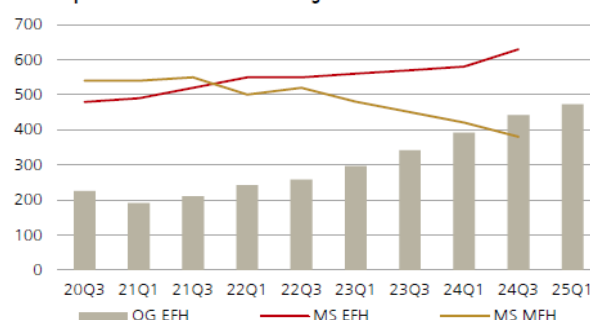
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden/MS-Regionen der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

Vorsicht:

Der Landpreis wird statistisch ermittelt. Die effektiven Transaktionspreise für unüberbautes, erschlossenes Bauland können von diesen Werten abweichen.

### Baulandpreise in CHF/m<sup>2</sup> – mittlere Lage



## Mietwohnungen

### Gemeinde Affoltern im Emmental

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m <sup>2</sup> /Jahr	141	163	178	196	220
Mietänderung 1 Jahr	11.9%	4.5%	5.3%	6.5%	4.8%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	6.4%	6.0%	4.7%	3.7%	3.9%

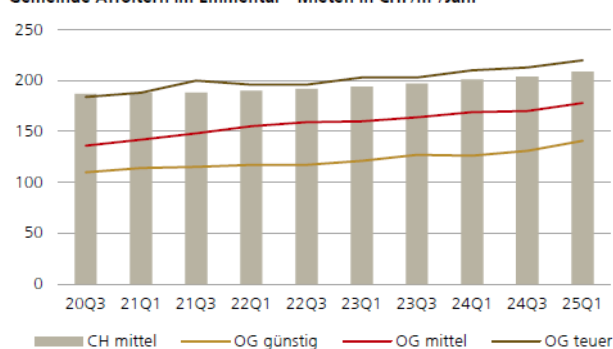
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

### Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m <sup>2</sup> /Jahr	153	177	196	213	245
Mietänderung 1 Jahr	3.4%	4.7%	4.8%	4.4%	6.1%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	2.3%	2.6%	3.1%	2.8%	3.0%

### Gemeinde Affoltern im Emmental – Mieten in CHF/m<sup>2</sup>/Jahr



## Büroflächen

### Gemeinde Affoltern im Emmental

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m <sup>2</sup> /Jahr	105	126	138	151	192
Mietänderung 1 Jahr	2.9%	-0.8%	-5.5%	-9.6%	-13.9%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	1.6%	1.1%	-0.2%	-0.7%	2.0%

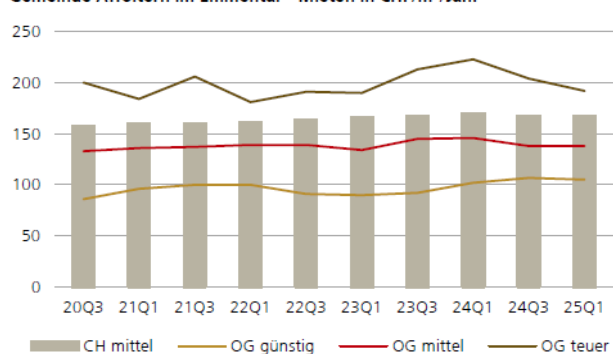
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

### Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m <sup>2</sup> /Jahr	105	130	148	173	219
Mietänderung 1 Jahr	1.0%	-0.8%	-2.0%	-1.7%	-2.7%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	2.0%	0.3%	0.2%	0.4%	1.2%

### Gemeinde Affoltern im Emmental – Mieten in CHF/m<sup>2</sup>/Jahr



## Verkaufsflächen

### Gemeinde Affoltern im Emmental

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m <sup>2</sup> /Jahr	80	113	142	163	196
Mietänderung 1 Jahr	5.3%	8.7%	10.9%	8.7%	5.4%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	3.6%	6.0%	6.7%	6.5%	2.5%

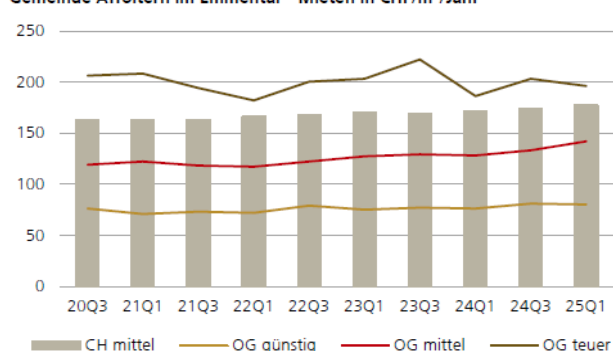
Farblgende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

### Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m <sup>2</sup> /Jahr	104	137	162	188	255
Mietänderung 1 Jahr	7.2%	4.6%	3.8%	3.3%	0.0%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	3.4%	2.6%	2.4%	1.8%	3.3%

### Gemeinde Affoltern im Emmental – Mieten in CHF/m<sup>2</sup>/Jahr



## Immobilienmarkt Quelle: UBS Real Estate Local Fact Sheets

### Eigentumswohnungen

#### Gemeinde Affoltern im Emmental

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Preis in CHF/m <sup>2</sup>	3'650	4'645	5'108	5'764	6'646
Preisänderung 1 Jahr	3.6%	8.4%	3.8%	5.7%	8.4%
Preisänderung 3 Jahre p.a.	3.1%	-0.4%	-1.9%	-0.1%	-0.3%

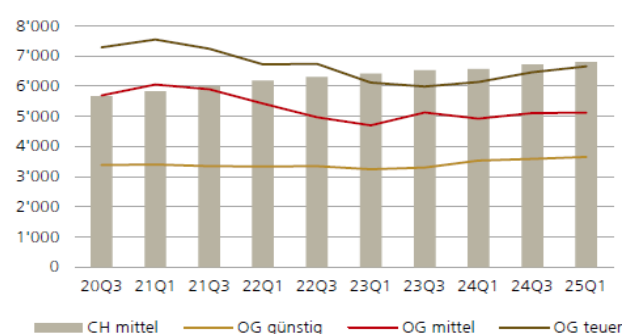
Farblegende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

■ hoch □ mittel ■ tief

#### Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2025-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Preis in CHF/m <sup>2</sup>	4'248	5'139	5'805	6'660	7'695
Preisänderung 1 Jahr	1.4%	2.1%	2.7%	5.3%	3.6%
Preisänderung 3 Jahre p.a.	3.1%	3.1%	2.9%	4.1%	3.6%

#### Gemeinde Affoltern im Emmental – Preise in CHF/m<sup>2</sup>

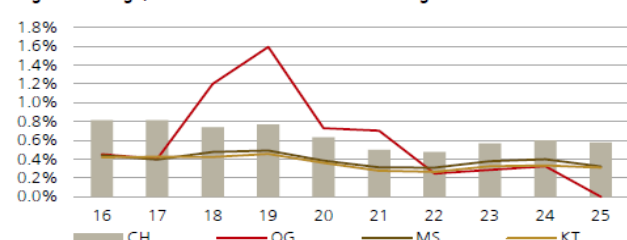


### Angebotsmenge Eigenheime

#### Angebotsmenge, Einfamilienhäuser

Total, Durchschnitt pro Quartal	2023	2024	2025
OG Affoltern i. E.	2	2	0
MS Burgdorf	150	158	127
KT Bern	1'882	1'948	1'802
CH Schweiz	26'690	28'061	27'110

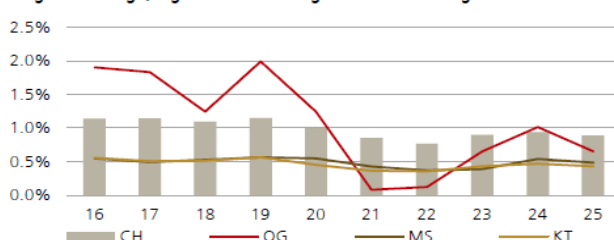
#### Angebotsmenge, Einfamilienhäuser – am Wohnungsbestand



#### Angebotsmenge, Eigentumswohnungen

Total, Durchschnitt pro Quartal	2023	2024	2025
OG Affoltern i. E.	4	6	4
MS Burgdorf	155	214	193
KT Bern	2'505	2'728	2'510
CH Schweiz	42'152	44'030	41'610

#### Angebotsmenge, Eigentumswohnungen – am Wohnungsbestand

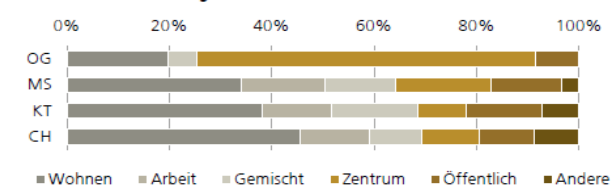


### Bauzonen

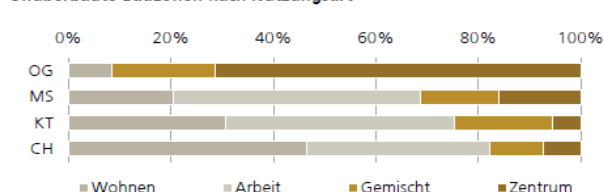
#### Bauzonen nach Regionen

2022 in ha	Total Bauzonen	Anteil unüberbaut
OG Affoltern i. E.	29.7	11.9%
MS Burgdorf	2'179.4	8.9%
KT Bern	26'326.4	8.8%
CH Schweiz	234'337.1	12.5%

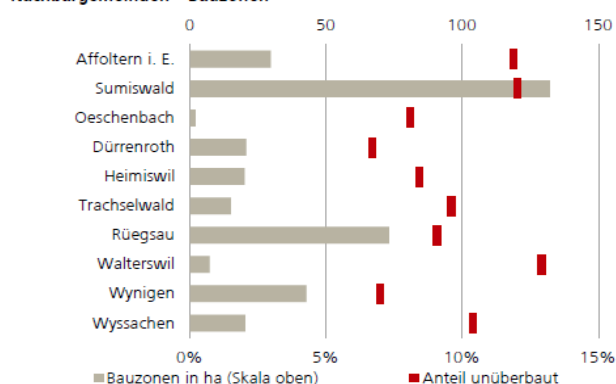
#### Bauzonen nach Nutzungsart



#### Unüberbaute Bauzonen nach Nutzungsart



#### Nachbargemeinden – Bauzonen



Vorsicht:

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): Die unüberbauten Bauzonen werden vom ARE mit einer Geoanalyse unter zwei verschiedenen Annahmen ermittelt, welche die untere und obere Grenze einer Bandbreite ergeben. Die Resultate nach der gewählten Methodik sind schweizweit vergleichbar. Sie weichen jedoch von kantonalen Erhebungen und Publikationen ab, da die Kantone unterschiedliche Methoden verwenden. Im vorliegenden Datensatz wurde der einfache Durchschnittswert dieser zwei Annahmen dargestellt.



# Immobilienmarkt Quelle: UBS Real Estate Local Fact Sheets

## Gesamtbevölkerung

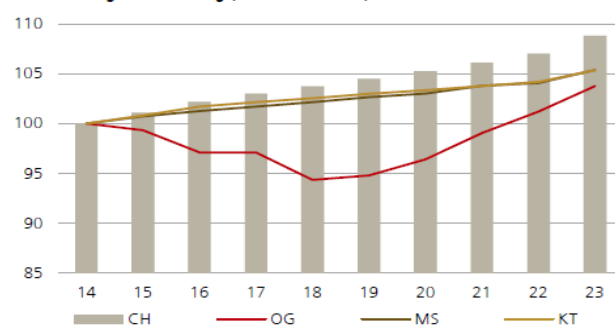
### Ständige Wohnbevölkerung

	2021	2022	2023
OG Affoltern i. E.	1'156	1'181	1'211
MS Burgdorf	78'165	78'386	79'370
KT Bern	1'047'422	1'051'437	1'063'533
CH Schweiz	8'738'791	8'815'385	8'962'258

### Bevölkerungswachstum

	2021	2022	2023
OG Affoltern i. E.	2.8%	2.2%	2.5%
MS Burgdorf	0.8%	0.3%	1.3%
KT Bern	0.4%	0.4%	1.2%
CH Schweiz	0.8%	0.9%	1.7%

### Bevölkerungsentwicklung (Index 2014=100)

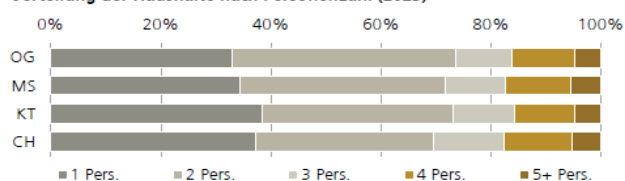


## Haushalte

### Durchschnittliche Haushaltsgrösse

2023	OG	MS	KT	CH
Haushaltsgrösse	2.15	2.19	2.15	2.23

### Verteilung der Haushalte nach Personenzahl (2023)



## Alterstruktur

### Alterstruktur

2023, nach Altersgruppen	0-29	30-49	50-69	70+
OG Affoltern i. E.	29.4%	22.7%	32.4%	15.5%
MS Burgdorf	30.3%	25.5%	28.3%	15.9%
KT Bern	29.9%	26.9%	27.0%	16.2%
CH Schweiz	31.5%	28.3%	26.1%	14.1%

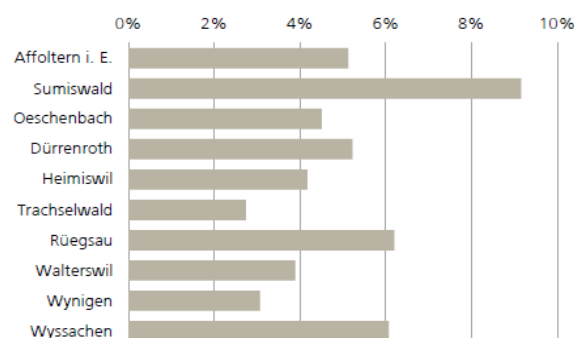
30-49 als Hauptnachfrager für EFH | 50-69 als Hauptnachfrager für EW

## Ausländer

### Ausländeranteil

Am Bevölkerungsbestand	2013	2018	2023
OG Affoltern i. E.	3.3%	4.1%	5.1%
MS Burgdorf	9.0%	10.5%	12.0%
KT Bern	14.5%	16.3%	17.9%
CH Schweiz	23.8%	25.1%	27.0%

### Nachbargemeinden – Ausländeranteil 2023



## Marktüberblick

### Gemeinde Affoltern im Emmental

Im Vergleich zu allen Gemeinden innerhalb

#### Preis - Mittelsegment (2025-Q1)

	des Kantons		der Schweiz	
	min	max	min	max
Einfamilienhäuser	1	2	1	2
Eigentumswohnungen	1	2	1	2
Mietwohnungen	1	2	1	2

#### Preisänderung 3 Jahre - Mittelsegment

	des Kantons		der Schweiz	
	min	max	min	max
Einfamilienhäuser	1	2	1	2
Eigentumswohnungen	1	2	1	2
Mietwohnungen	1	2	1	2

#### Nachfrage - Angebot

	des Kantons		der Schweiz	
	min	max	min	max
Bevölkerungswachstum (2023)	1	2	1	2
Baubewilligungen/Bestand (2024/25)	1	2	1	2
Leerwohnungsquote (2024)	1	2	1	2

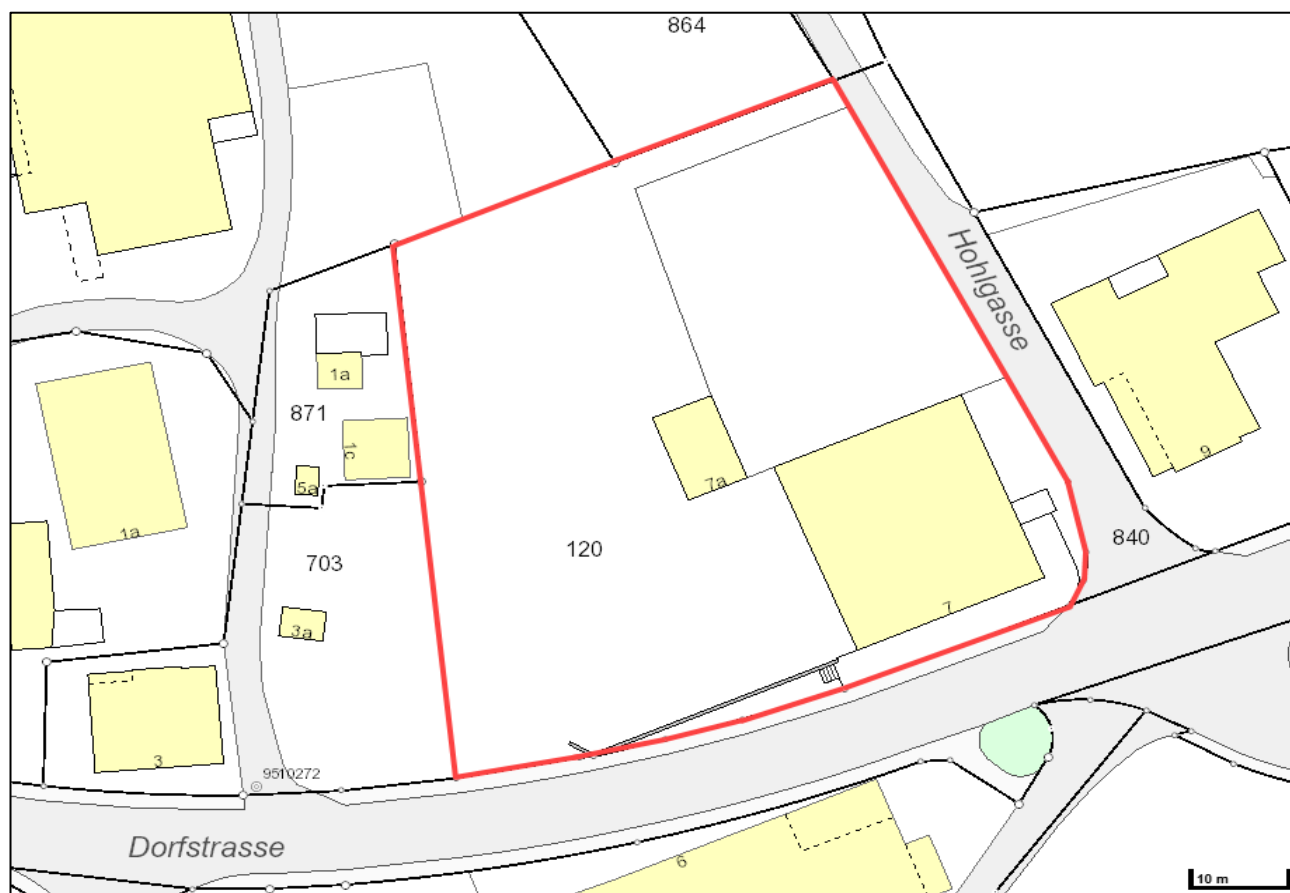
#### Standort-Ratings:

	Gemeinde		MS-Region	
	min	max	min	max
Einfamilienhäuser	1	2	1	2
Eigentumswohnungen	1	2	1	2
Mietwohnungen	1	2	1	2
Büroflächen	1	2	1	2
Verkaufsflächen	1	2	1	2

## Luftaufnahme mit Grundstücksgrenzen

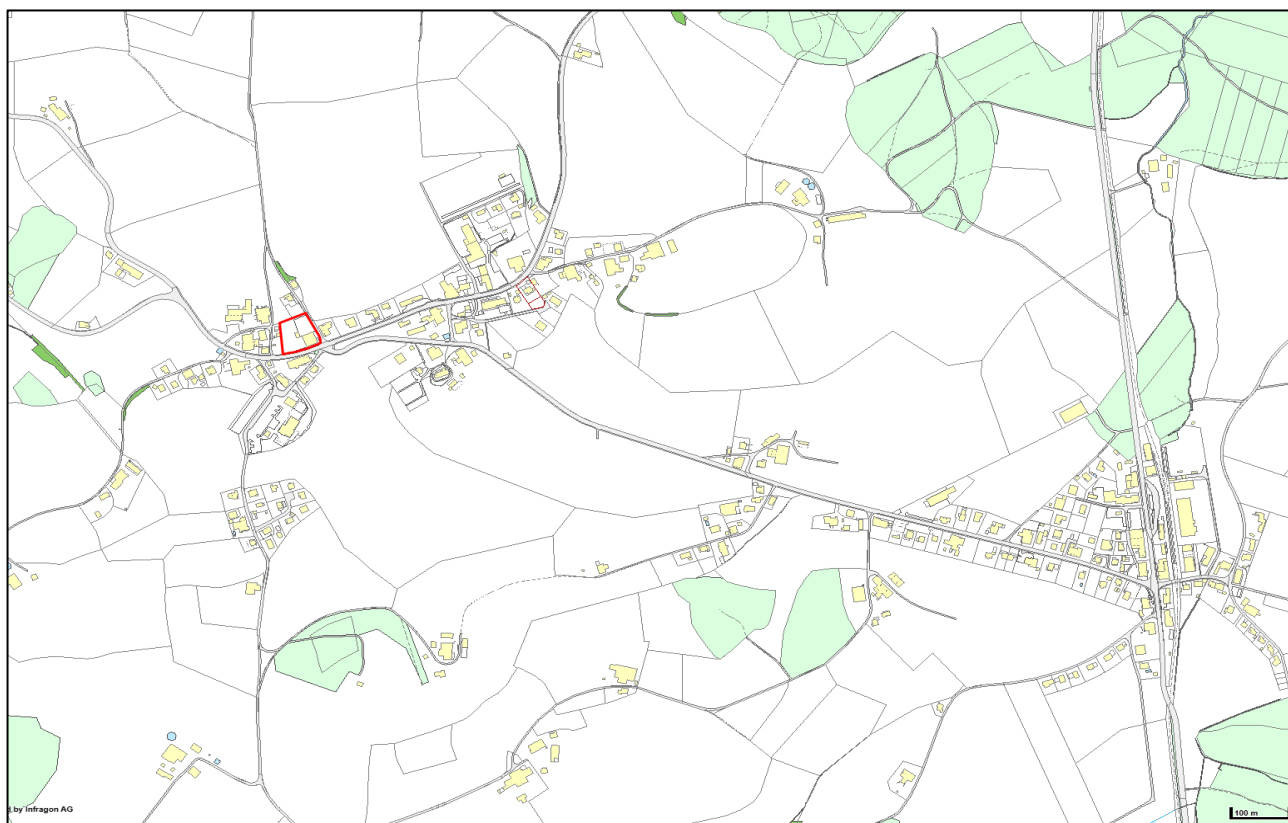


## Orts- und Lagepläne





## Orts- und Lagepläne



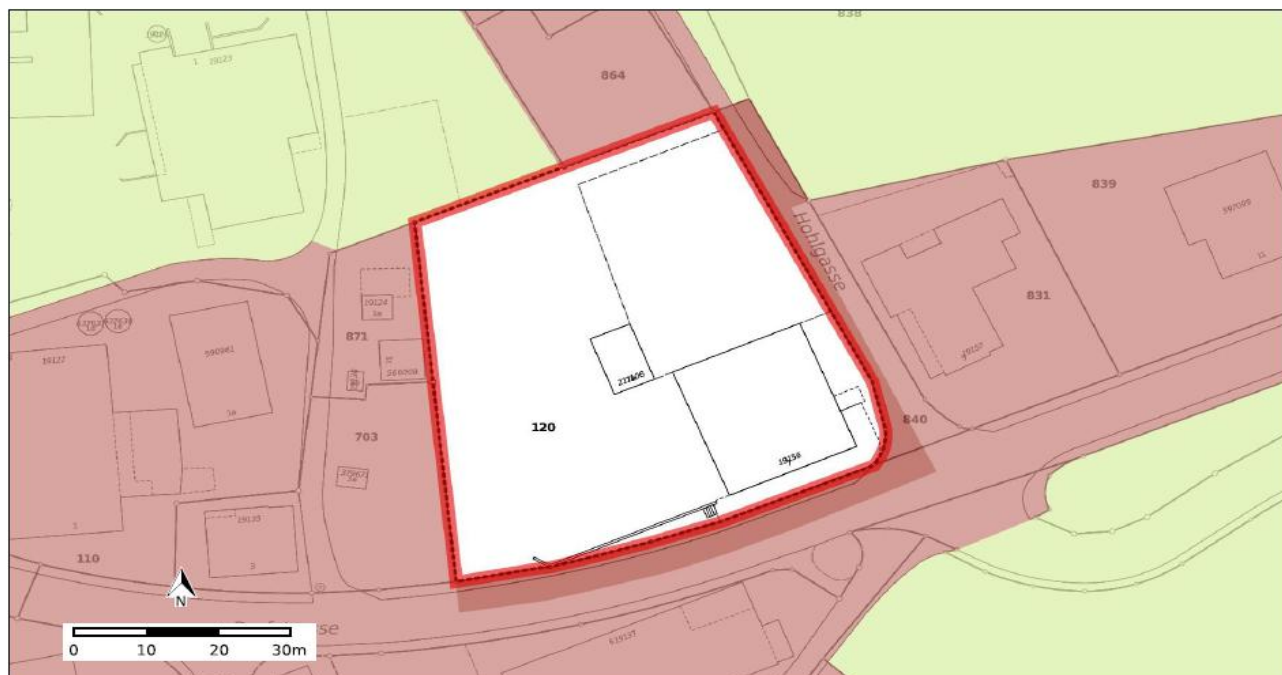
## ÖV-Güteklassen



### Legende

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

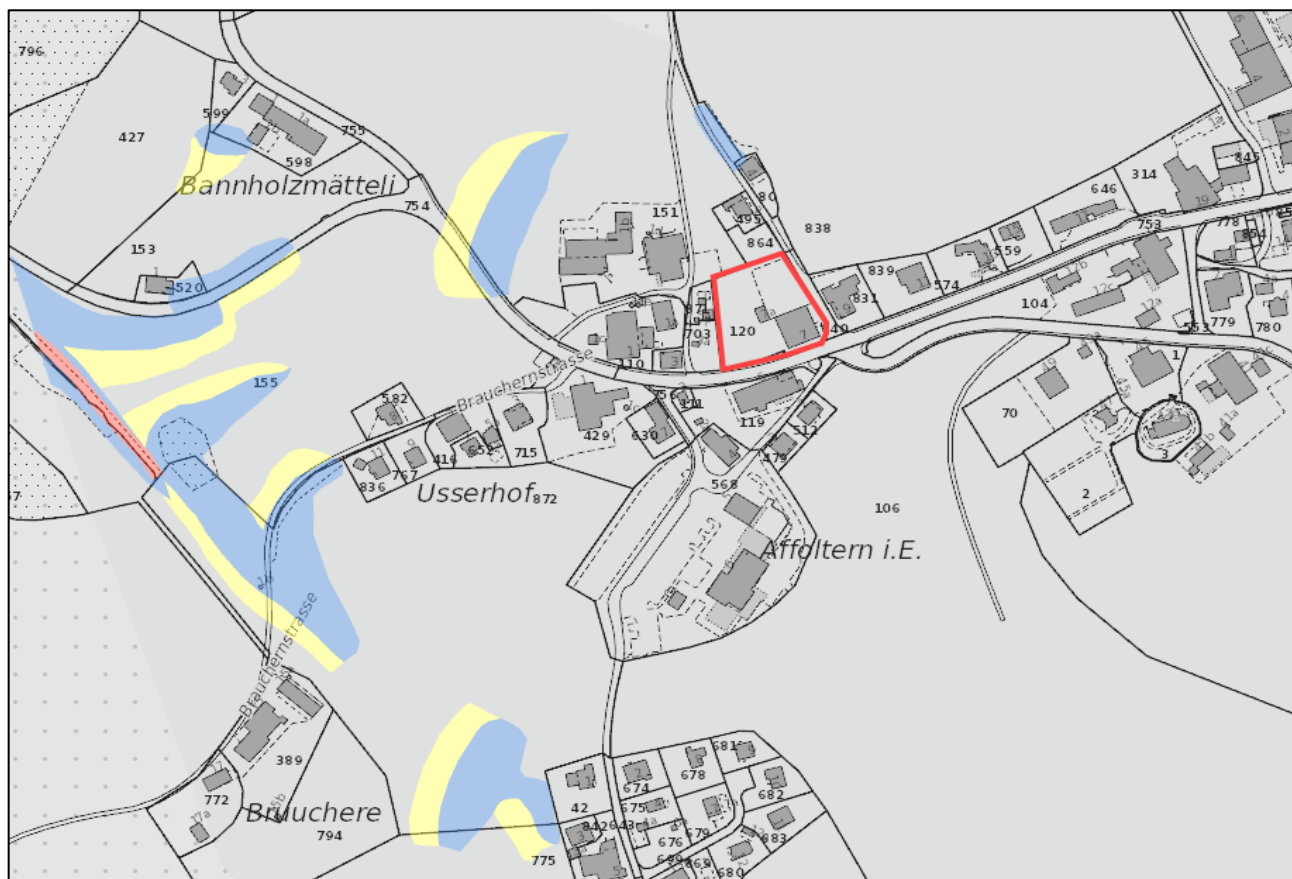
# Zonenplan



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Zone mit Planungspflicht "Löwen"	3129 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>			
	Dorfzone 2-geschossig		
	Dorfzone 3-geschossig		
	Landwirtschaftszone		



## Naturgefahrenkarte



### Legende

Synoptische Gefahrengebiete (Naturgefahrenkarte),  
Bundesdarstellung

- Erhebliche Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- Keine Gefährdung bekannt

► In roten Gebieten ist generell mit starker Intensität und in der Folge mit der Zerstörung von Gebäuden oder mit der Gefährdung von Personen auch ausserhalb von Gebäuden zu rechnen.

erhebliche Gefährdung



Häufigkeit: nicht relevant

► In blauen Zonen ist häufig mit Ereignissen von geringer bis mittlerer Intensität bzw. mittelhäufig bis selten mit Ereignissen mittlerer Intensität zu rechnen.

mittlere Gefährdung



bis

Häufigkeit

► In gelben Gebieten droht mittelhäufig Gefahr geringer Intensität. Selten treten Ereignisse mittlerer Intensität auf.

geringe Gefährdung



bis

Häufigkeit

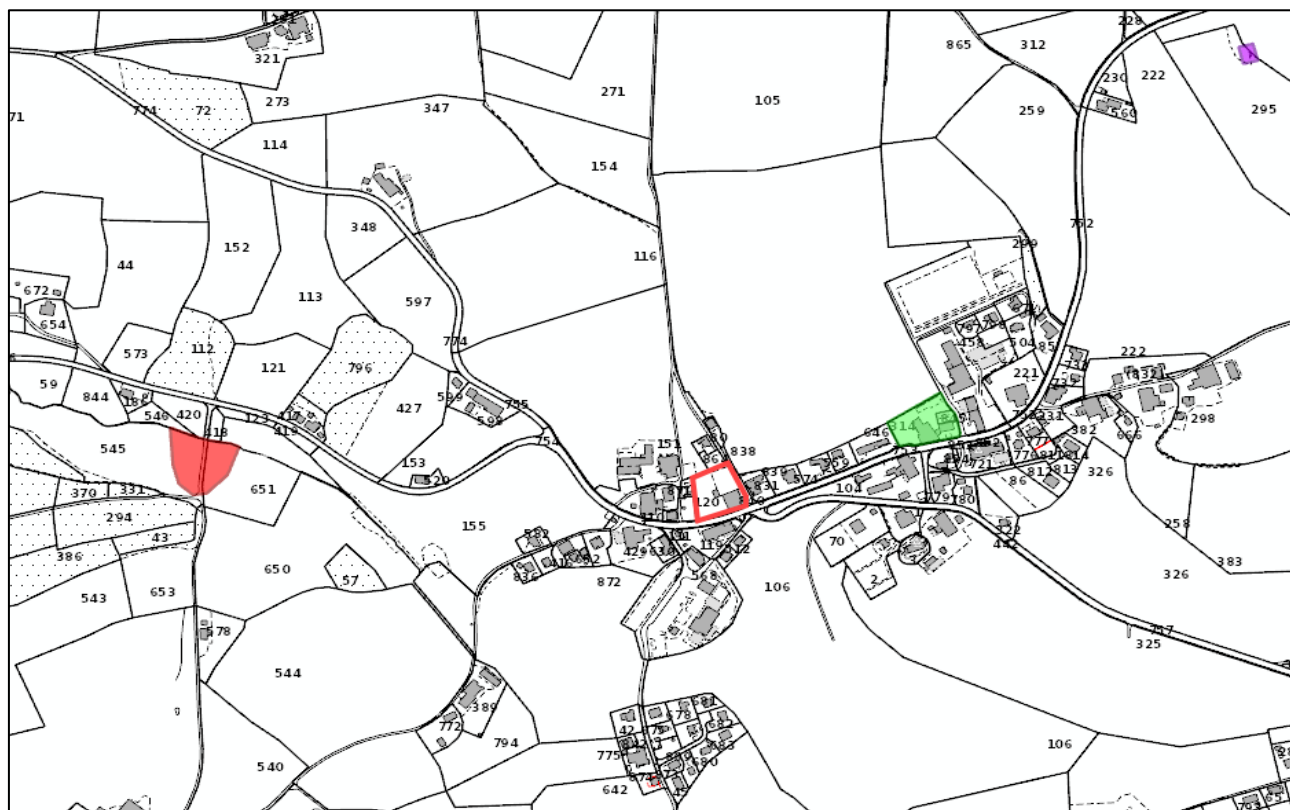
► Bei Gebieten mit Restgefährdung ist sehr selten mit Ereignissen zu rechnen. Allerdings können diese gering bis stark ausfallen.

Restgefährdung



Häufigkeit

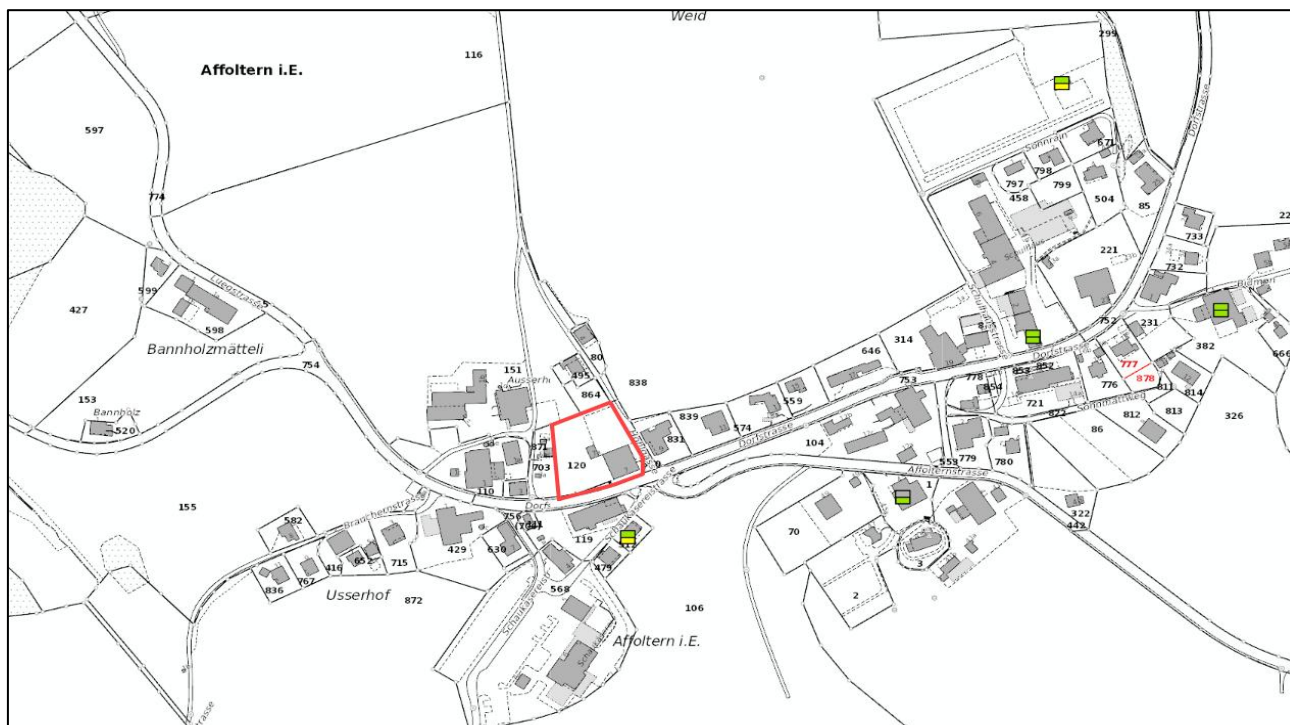
## Kataster der belasteten Standorte



### Belastete Standorte

- Ablagerungsstandort
- Betriebsstandort
- Unfallstandort
- Schiessanlage

## Radonkarte



### im bewohnten Bereich



### im unbewohnten Bereich





## Kaufofferte

Gestützt auf die Liegenschaftsbesichtigung offeriere ich / offerieren wir:

**Firma:** \_\_\_\_\_  
**Name(n):** \_\_\_\_\_  
**Vorname(n):** \_\_\_\_\_  
**Strasse Nr.:** \_\_\_\_\_  
**PLZ Ort:** \_\_\_\_\_  
**Tel.:** \_\_\_\_\_  
**Handy:** \_\_\_\_\_  
**E-Mail:** \_\_\_\_\_

für die Wohn- und Geschäftsliegenschaft (GBBL-Nr. 120) an der Dorfstrasse 7 in 3416 Affoltern im Emmental unter den nachfolgenden Bedingungen einen Kaufpreis in der Höhe von

**CHF:** \_\_\_\_\_  
Verkaufsrichtpreis in CHF: 1'500'000

Gewünschter Übergang von Nutzen und Gefahr: \_\_\_\_\_

Die Handänderungskosten (ev. Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatsgebühren) trägt die Käuferschaft.

Ort und Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift(en): \_\_\_\_\_

Finanzierungsbestätigung eines Schweizer Kreditinstituts: liegt bei ☐  
wird nachgeliefert: ☐