PERSONALHAUS NORD MÜRREN

Investitionsmöglichkeit in der Jungfrau Region
Top-Möglichkeit für einen Investor mit Bezug zum Dorf Mürren

PERSONALHAUS NORD MÜRREN

Alpines Sportzentrum Mürren AG

3825 Mürren

Berner Oberland | Schweiz



UVP: CHF 2’790’000.–

EXECUTIVE SUMMARY

Objekt: Personalhaus (GB: Dienstbarkeit: Nutzung als Personalhaus)
Standort: 3825 Mürren, Gemeinde Lauterbrunnen
Region: Jungfrau Region, Berner Oberland

Das Personalhaus der Alpines Sportzentrum Mürren AG stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einer der bekanntesten Tourismusdestinationen der Schweiz dar.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **18 Wohneinheiten mit rund 34 Betten** und wird vollständig als Personalunterkunft genutzt. Die Nachfrage nach Mitarbeiterunterkünften ist in der Jungfrau Region aufgrund der starken touristischen Nachfrage nachhaltig hoch.

Der Baukörper mit seinen 18 Studios à je 15-20m2 steht über 4 Etagen verteilt auf einem eigenen Grundstück. 13 Studios wurden im 2023 komplett neu erstellt (mit Kitchenette, WC, Dusche, möbliert). 5 Studios, mit WC/Dusche sind noch zu sanieren und mit Kitchenette zu ergänzen (Kosten 150'000.--). Die beiden Flachdächer sind in den nächsten 5-8 Jahren zu sanieren; 100'000.— pro Dach.

Der objektive Verkehrswert wurde per **Bewertungsstichtag 09.01.2026 mit CHF 2’790’000.– ermittelt**.

INVESTMENT HIGHLIGHTS

- ✓ Standort in international bekannter Tourismusregion
- ✓ stabile Nachfrage nach Personalunterkünften
- ✓ vollständig genutzte Liegenschaft
- ✓ praktisch kein Mietausfallrisiko
- ✓ langfristig stabile Einnahmesituation
- ✓ Investitionen in Gebäude in den letzten Jahren
- ✓ attraktives Investitionsvolumen
- ✓ Personalhaus in der Tourismusdestination Mürren
- ✓ Nutzung als Personalunterkunft für touristische Betriebe
- ✓ 18 Zimmer / Studios mit rund 34 Betten
- ✓ Zimmerfläche insgesamt ca. 311.5 m²

MAKROSTANDORT

Schweiz – Premium Tourismusmarkt

Die Schweiz zählt zu den stabilsten Immobilienmärkten Europas.

Der Tourismussektor gehört zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen, insbesondere in alpinen Regionen.

Die Nachfrage nach touristischer Infrastruktur und Mitarbeiterunterkünften ist konstant hoch.

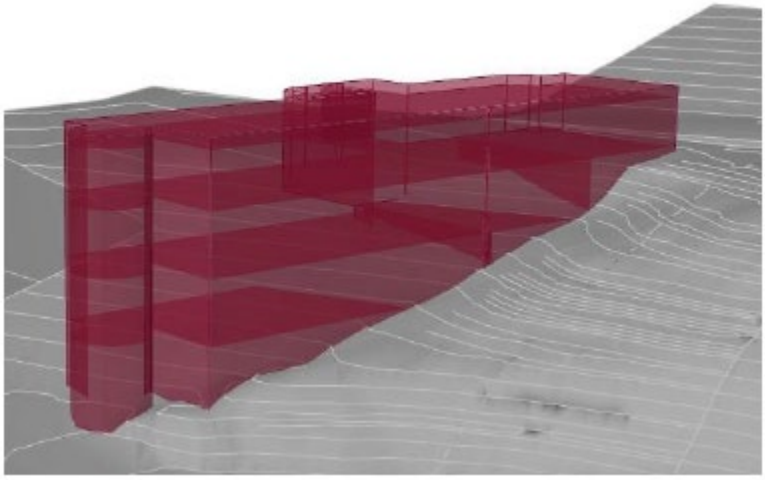
MIKROSTANDORT

Mürren – Jungfrau Region

Mürren ist ein autofreies Bergdorf auf einer Sonnenterrasse oberhalb des Lauterbrunnentals. Der Ort gehört zu den bekanntesten Bergdestinationen der Schweiz und bietet ganzjährigen Tourismus. Das autofreie Bergdorf ist international als Tourismusdestination bekannt und Teil der Jungfrau Region.

Bekannte Standortvorteile:

- ✓ Wintersportgebiet Schilthorn
- ✓ internationaler Tourismus
- ✓ spektakuläre Alpenkulisse
- ✓ hohe Nachfrage nach touristischem Personal



OBJEKTÜBERSICHT

Merkmal	Beschreibung
Objekt	Personalhaus
Baujahr	1979
Nutzung	Personalunterkunft
Einheiten	18
Betten	ca. 34
Fläche Zimmer	ca. 311.5 m²
Stockwerke	3
Eigentümer	Alpines Sportzentrum Mürren AG

OBJEKTBESCHRIEB

Das Gebäude wurde im Jahr **1979 erstellt** und wird seither als Personalunterkunft genutzt.

Die Liegenschaft bietet funktionale Studios und Mehrbettzimmer und ermöglicht eine effiziente Unterbringung von Mitarbeitenden touristischer Betriebe.

In den vergangenen Jahren wurden laufend Investitionen vorgenommen, insbesondere **im Jahr 2023**. 2023 wurden die einfachen Zimmer durch Umbau der Innenstruktur zu Studios aufgewertet und saniert.

Die vollständige Nutzung als Personalhaus führt zu einer stabilen Einnahmesituation. Die Liegenschaft / Parzelle ist mit einer Dienstbarkeit belegt, welche die Nutzung als Personalhaus zwingend vorschreibt.

INVESTMENT ARGUMENTE

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für:

- Tourismusunternehmen
- Betreiber von Personalunterkünften
- institutionelle Investoren
- Family Offices
- Hotelgruppen

ERTRAGSSTRUKTUR

Monatliche Einnahmen

CHF 12’200

Jährliche Einnahmen

CHF 146’400

ERTRAGSBEWERTUNG

Kapitalisierungssatz

5.50 %

Ertragswert

CHF 2’660’000

REALWERT

Der Realwert der Liegenschaft wurde anhand von Bauwert, Alter und Investitionen berechnet.

Berechneter Realwert:

CHF 3’190’000

MARKTWERT

Unter Berücksichtigung von Realwert und Ertragswert ergibt sich ein objektiver Verkehrswert.

Objektiver Verkehrswert

CHF 2’790’000

RISIKOANALYSE

Faktor	Einschätzung
Standort	sehr attraktiv
Nachfrage	stabil
Vermietung	sehr stabil
Nutzung	langfristig gesichert
Marktumfeld	positiv

TRANSAKTION

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses.

Interessierte Parteien nehmen Kontakt auf mit:

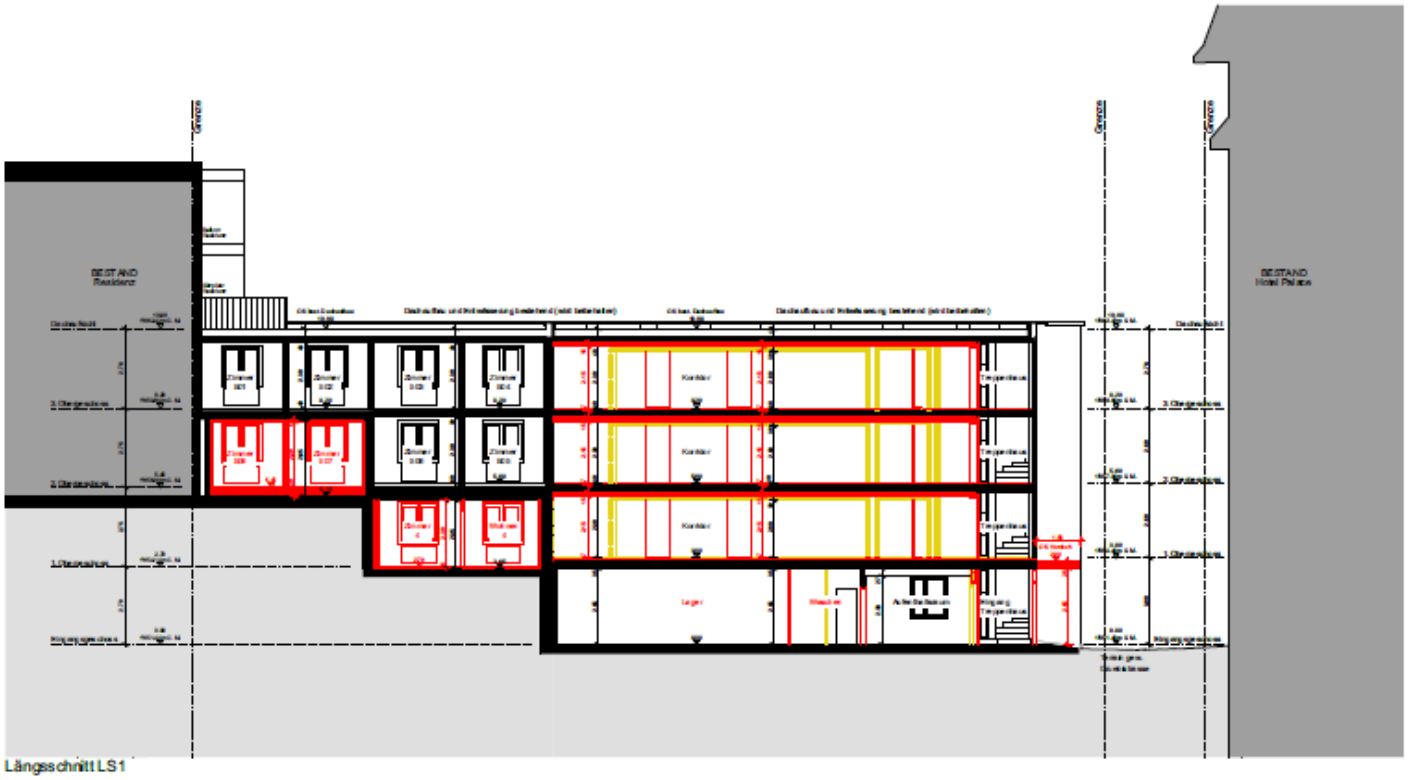
Urs Keller
Alpines Sportzentrum Mürren AG
VR-Vizepräsident
urs.keller@kellerpartners.ch

DISCLAIMER

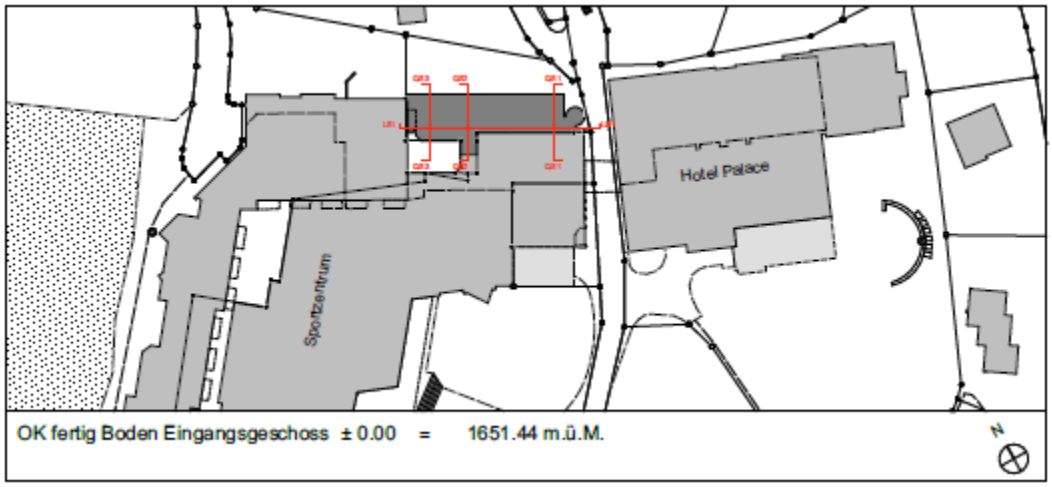
Diese Verkaufsunterlagen dienen ausschliesslich Informationszwecken und stellen kein verbindliches Angebot dar.

PLANGRUNDLAGEN

GBB: 6534

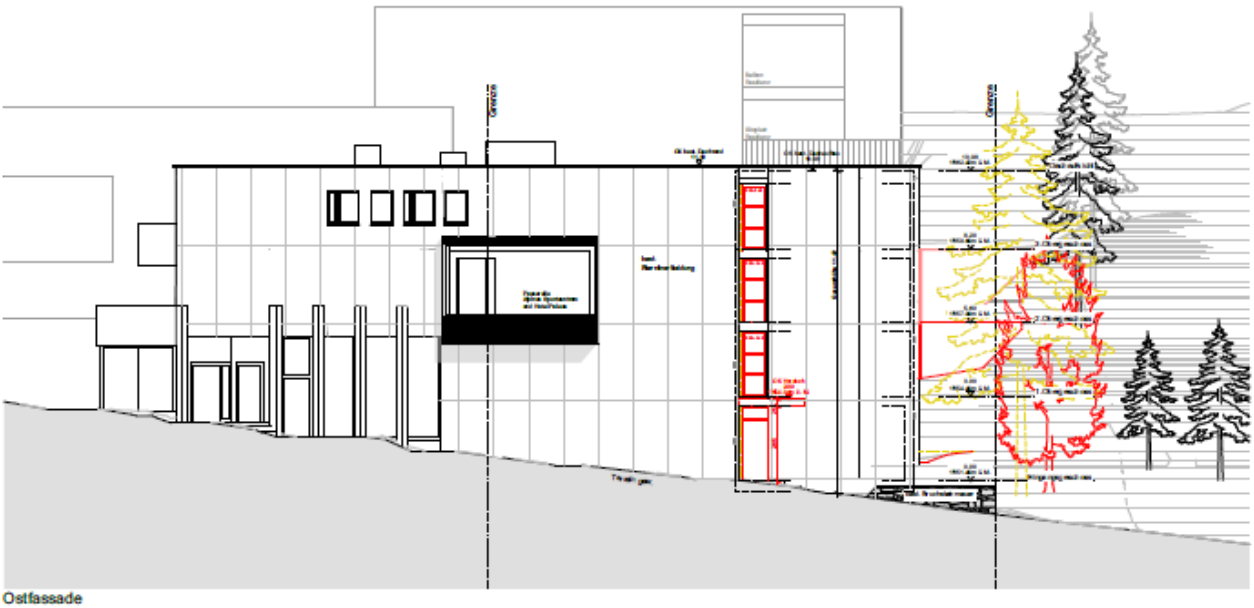


Längsschnitt LS1



PLANGRUNDLAGEN

GBB: 6534



Ostfassade



Nordfassade

ZIMMER / STUDIO

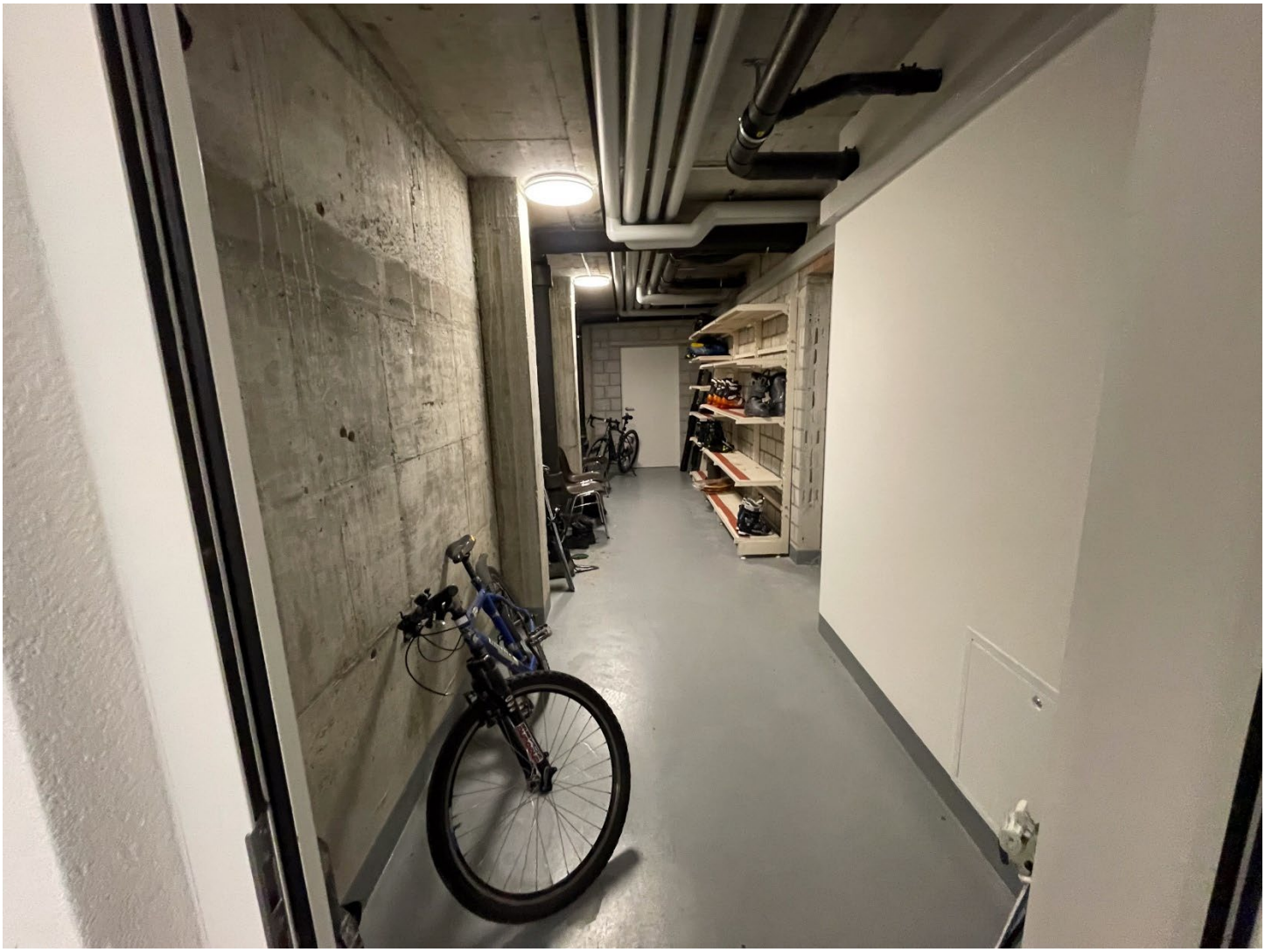





4



SPORTGERÄTERAUM

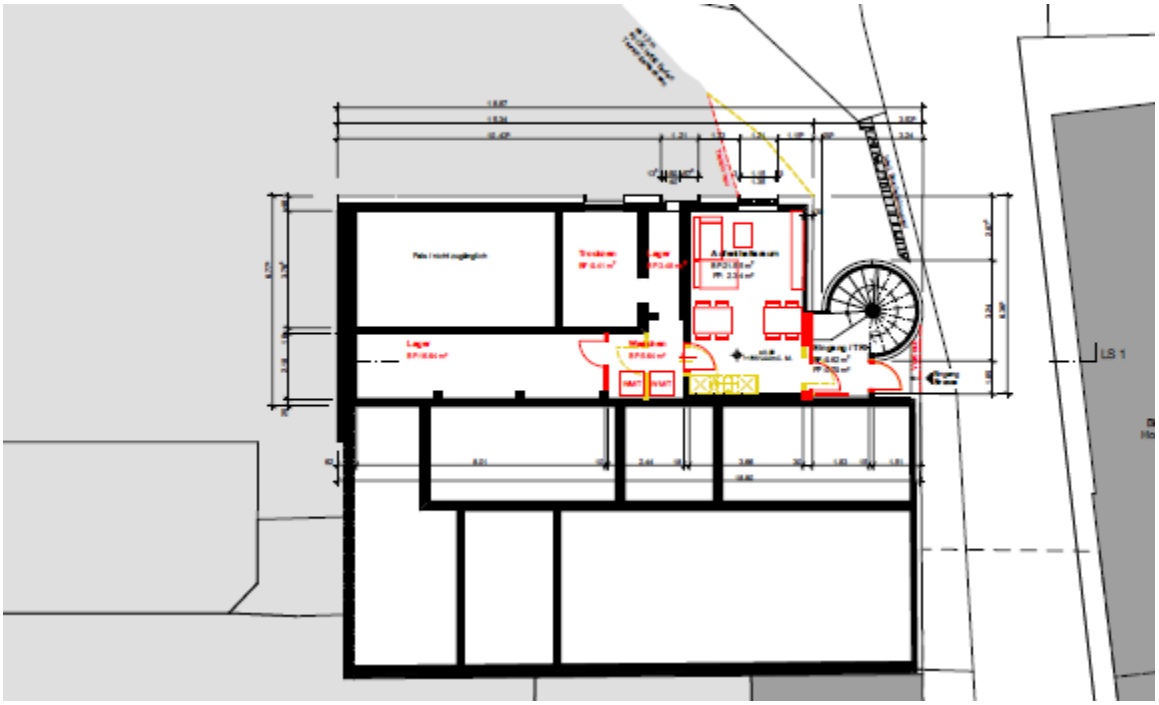


WASCHKÜCHE

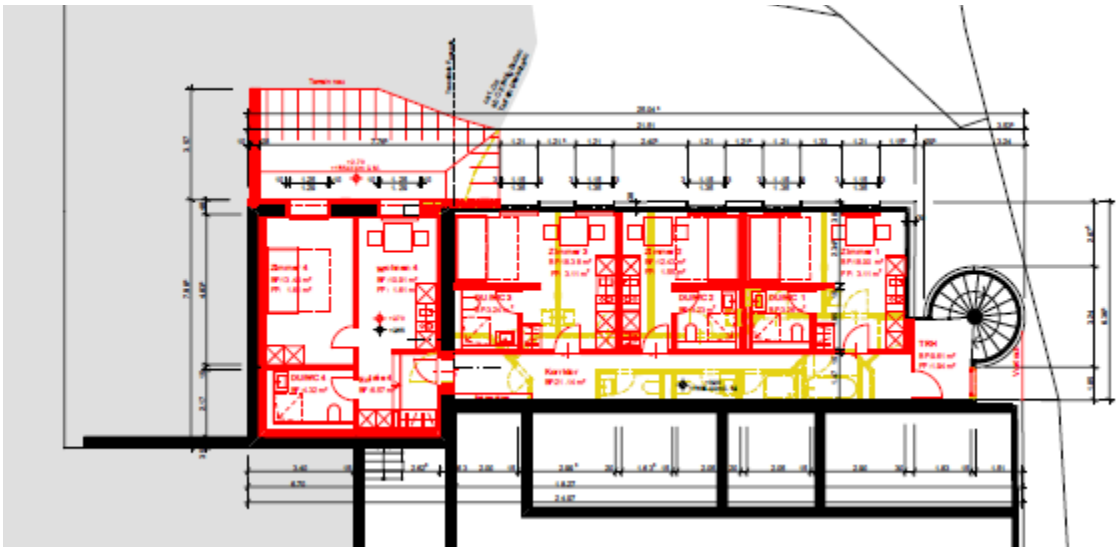


GRUNDRISS

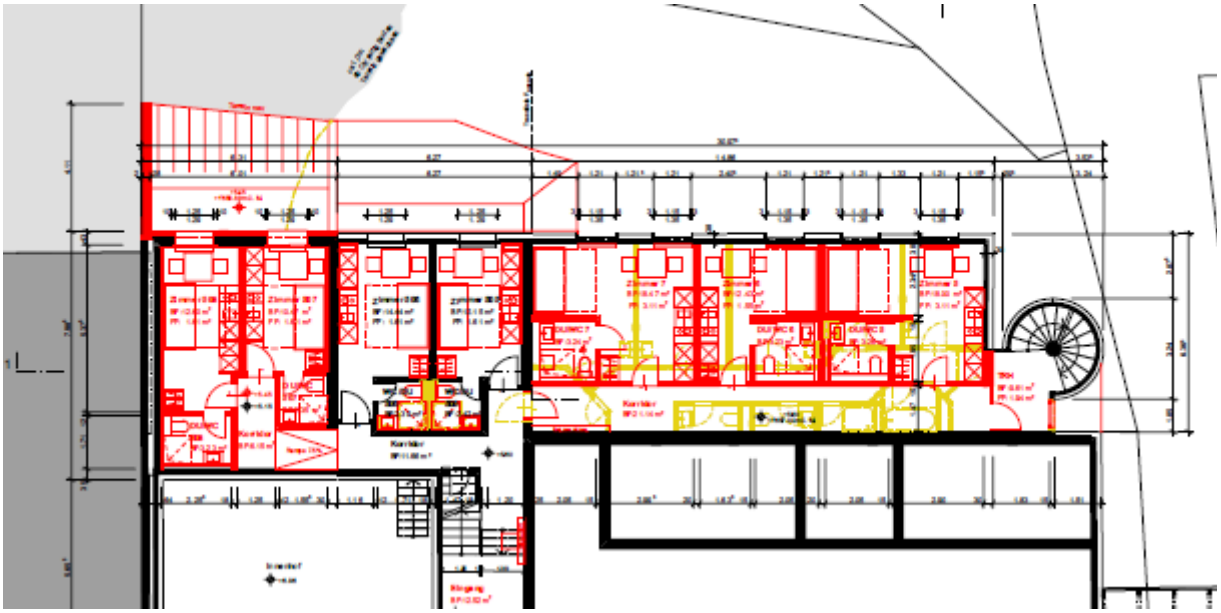
EG / Eingangsgeschoss



OG / 1. Stock

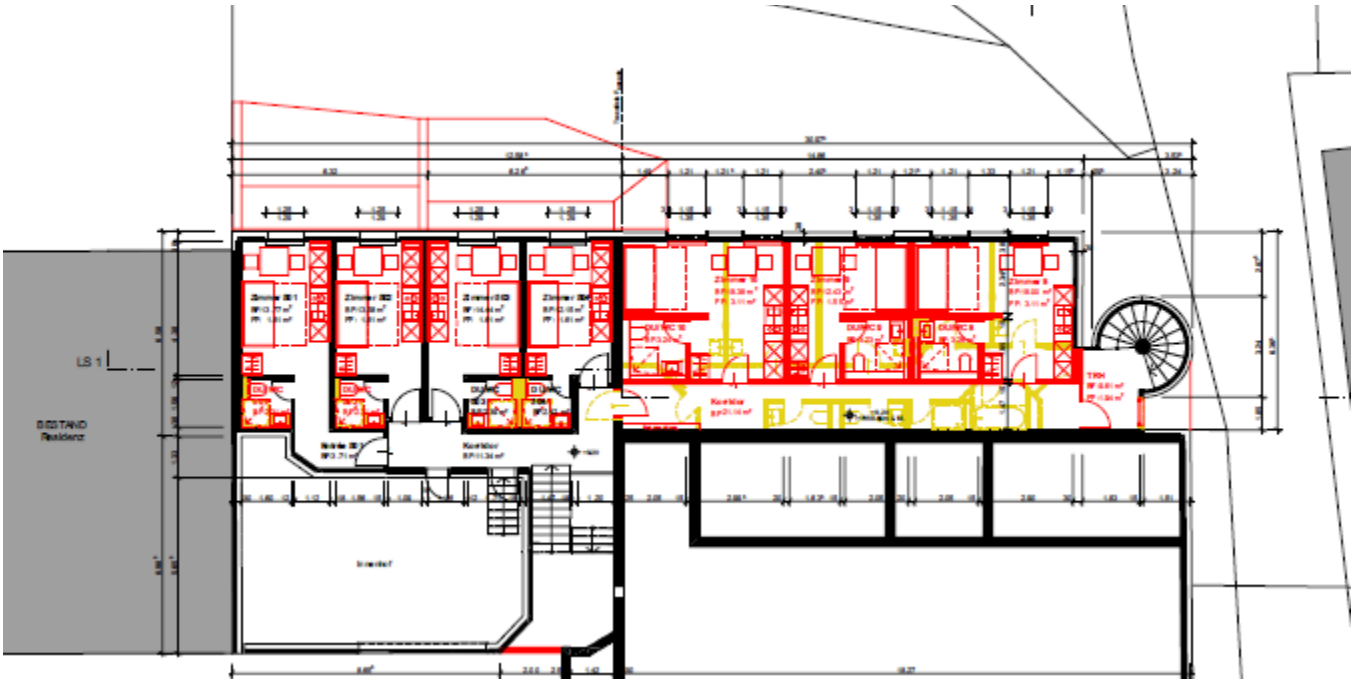


OG / 2. Stock



GRUNDRISS

OG / 3. Stock



UMGEBUNG

OG / 3. Stock

