



RENDITEOBJEKT · STOCKWERKEIGENTUM

# 3.5-Zimmer-Wohnung im Neubau-Mehrfamilienhaus

Direkt am Bahnhof · 3512 Walkringen, Kanton Bern

<b>3.5</b> ZIMMER	<b>2</b> NASSZELLEN	✓ LIFT · STUFENLOS	✓ WASCHTURM I. D. WHG	<b>1</b> EINSTELLHALLENPLATZ
----------------------	------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------------------------

## Das Objekt

Sechs grosszügige Wohneinheiten in einem sorgfältig geplanten, kleinen Mehrfamilienhaus – direkt neben dem Bahnhof im Zentrum von Walkringen. In enger Abstimmung mit Gemeinde und Denkmalpflege entstand ein Neubau, der eine moderne Architektursprache mit einem zeitgemässen Wohnkonzept verbindet.

- ✓ Stufenloser Zugang per Lift bis in die Wohnung – direkt ab Untergeschoss bzw. Einstellhalle
- ✓ Zwei Nasszellen je Wohnung (Dusche/WC sowie Badewanne/WC)
- ✓ Waschmaschine und Tumbler innerhalb der Wohnung
- ✓ Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss
- ✓ Vorgehängte Holzfassade – hohe, langlebige Bauqualität
- ✓ Innenausbau aktiv mitbestimmbar: Sanitär, Küche, Wand- und Bodenbeläge

## Der Standort – Walkringen BE

Walkringen (rund 1'800 Einwohner, 708 m ü. M.) liegt im Verwaltungskreis Bern-Mittelland, im Hügelland zwischen Aaretal und Emmental – nur rund 13 km östlich der Stadt Bern. Die Liegenschaft befindet sich unmittelbar beim Bahnhof an der Bahnlinie Burgdorf–Thun; die Feinverteilung übernimmt zusätzlich das Postauto. Wer ländliche Wohnqualität mit kurzer Anbindung an die Agglomeration Bern sucht, ist hier richtig – Walkringen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer gefragten Wohngemeinde entwickelt.

Eine intakte Dorfinfrastruktur, die unmittelbare ÖV-Anbindung und die ruhige, naturnahe Lage am Walkringenmoos machen den Standort für Mieterinnen und Mieter attraktiv – eine solide Basis für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

## 3.5-Zimmer-Wohnung als Renditeobjekt

Eine Kapitalanlage, die vom Leverage-Effekt profitiert: Solange die Bruttorendite über dem Hypothekarzins liegt, steigt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital. Bewusst moderat angesetzte Mietzinse sorgen für stabile Vermietbarkeit – mit Reserve nach oben.

### 2.8 %

Bruttorendite  
(Miete / Gesamtinvestition)

### 3.7 %

Netto-EK-Rendite  
Cash-on-Cash, nach Zins & Kosten

### CHF 1'850

Soll-Mietzins / Monat  
inkl. Einstellplatz, exkl. NK

### Anlagekosten & Finanzierung

Anlagekosten Wohnung	CHF 750'000
Einstellhallenplatz	CHF 35'000
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>CHF 785'000</b>
Hypothek (65 %) · Zins 1.25 %	CHF 510'250
Eigenkapital (35 %)	CHF 274'750

Annahmen gemäss Mietzinsberechnung 23.06.2026: Belehnung 65 % zu 1.25 % Hypothekarzins, Eigenkapital 35 %.

### Ertrag & Cashflow (p. a.)

Soll-Mietzins Wohnung + EHP	CHF 22'200
./. Hypothekarzins	–CHF 6'378
./. Bewirtschaftung / Verwaltung	–CHF 628
./. Unterhalt	–CHF 785
./. Objektsteuern / Versicherung	–CHF 432
./. Rückstellungen	–CHF 785
./. Abschreibungen	–CHF 550
./. Mietzinsausfallrisiko	–CHF 2'355
<b>Netto-Cashflow auf Eigenkapital</b>	<b>CHF 10'288</b>

Netto-EK-Rendite = Cashflow / Eigenkapital = CHF 10'288 / CHF 274'750 = 3.7 %. Mietzins exkl. Heiz-/Nebenkosten (vom Mieter getragen).

### Der Leverage-Effekt – transparent erklärt

Die Bruttorendite der Liegenschaft beträgt **2.8 %**, die Fremdfinanzierung kostet nur **1.25 %** – eine positive Differenz von rund **1.6 Prozentpunkten**. Dieser Spread wirkt auf das eingesetzte Eigenkapital: Nach Abzug von Zins und sämtlichen Bewirtschaftungskosten verbleibt eine **Netto-Eigenkapitalrendite von 3.7 %** – deutlich über einer reinen, unbelehnten Anlage. Hinzu kommen Hypothekaramortisation (Vermögensaufbau) und langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Hinweis: Die in der Berechnung ausgewiesene Kennzahl «Bruttomiete / Eigenkapital» von 8.1 % versteht sich vor Zins und Kosten und ist nicht mit der effektiven Netto-Rendite gleichzusetzen.

### Rundum-sorglos: Bewirtschaftung inklusive

Auf Wunsch übernimmt ein Partnerunternehmen die vollständige Bewirtschaftung – von Mietersuche über Inkasso bis zur Nebenkostenabrechnung. So profitieren Sie von einer passiven Kapitalanlage, ohne sich um den operativen Betrieb kümmern zu müssen; die Verwaltungskosten sind in der Renditeberechnung bereits berücksichtigt.

### Interessiert?

Jürg Schulthess · Jürg Schulthess Immobilien GmbH  
Bolligenstrasse 94, 3065 Bolligen

Tel. 079 674 97 51  
Web [www.jsimmo.ch](http://www.jsimmo.ch)