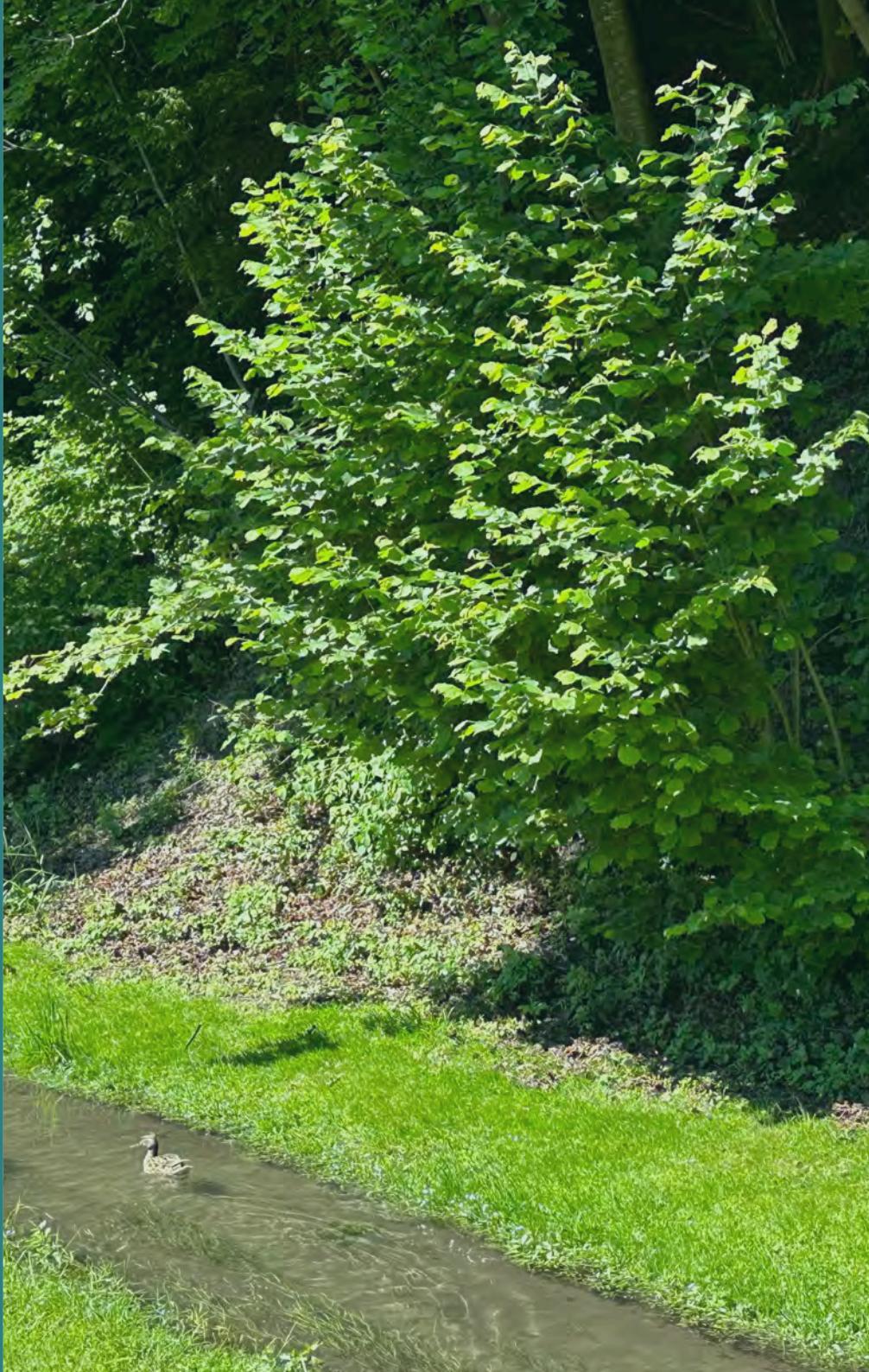


# Gewerbeliegenschaft mit Attikawohnung

am Moosweg in Neuenegg.

**WIR VERMITTELN IMMOBILIEN.** nachhaltig & fair.



**jsp**  
immobilien

# Herzlich Willkommen

Ein nicht alltägliches Gewerbeobjekt mit einer grosszügigen Attikawohnung. Am Bach und Waldrand gelegen mit einer guten Zufahrt nutzen Sie eine vielseitige Fläche für Ihr Gewerbe und wohnen gleichzeitig mit viel Privatsphäre im 3. Obergeschoss.

Die geheizte Halle mit zwei Toren und gewaltiger Höhe, diverse Nebenräume, Büro, Lager, Dusche, WC usw. und ein offener Unterstand mit einem seitlichen Tor sowie ein Waschplatz können einfach an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden. Der grosse Platz ist gesäumt von einem kleinen Bach und dem Wald.

Die grosszügige und helle Attika verteilt sich auf 6.5 Zimmer mit vier Schlafzimmern und zwei Badezimmern und ist umgeben von einer Terrasse und per Lift erreichbar.

Die Halle ist im 2009 erbaut worden, die Wohnung im 2011. Für die Heizung sorgt eine Erdsondenwärmepumpe und eine Thermosolaranlage auf dem Dach für das Warmwasser. Ein unterirdischer Regenwassertank, ein 8t Hallenkran, ein Waschplatz, ein grosser offener Unterstand, die befestigte Umgebung und vieles mehr bietet diese durchdachte Liegenschaft in Neuenegg.



Ueli's Mutden





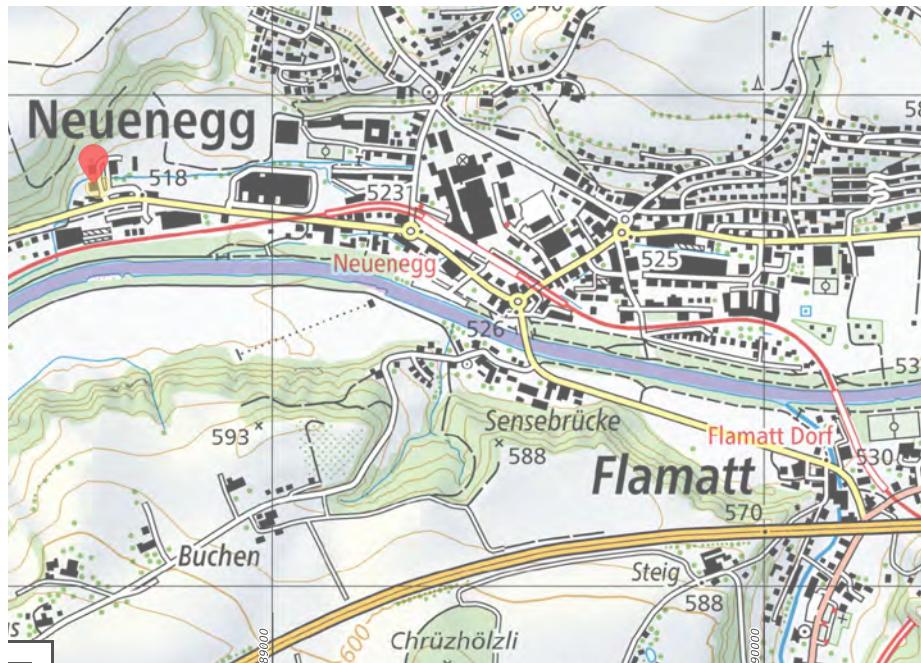








## Lage und Situation



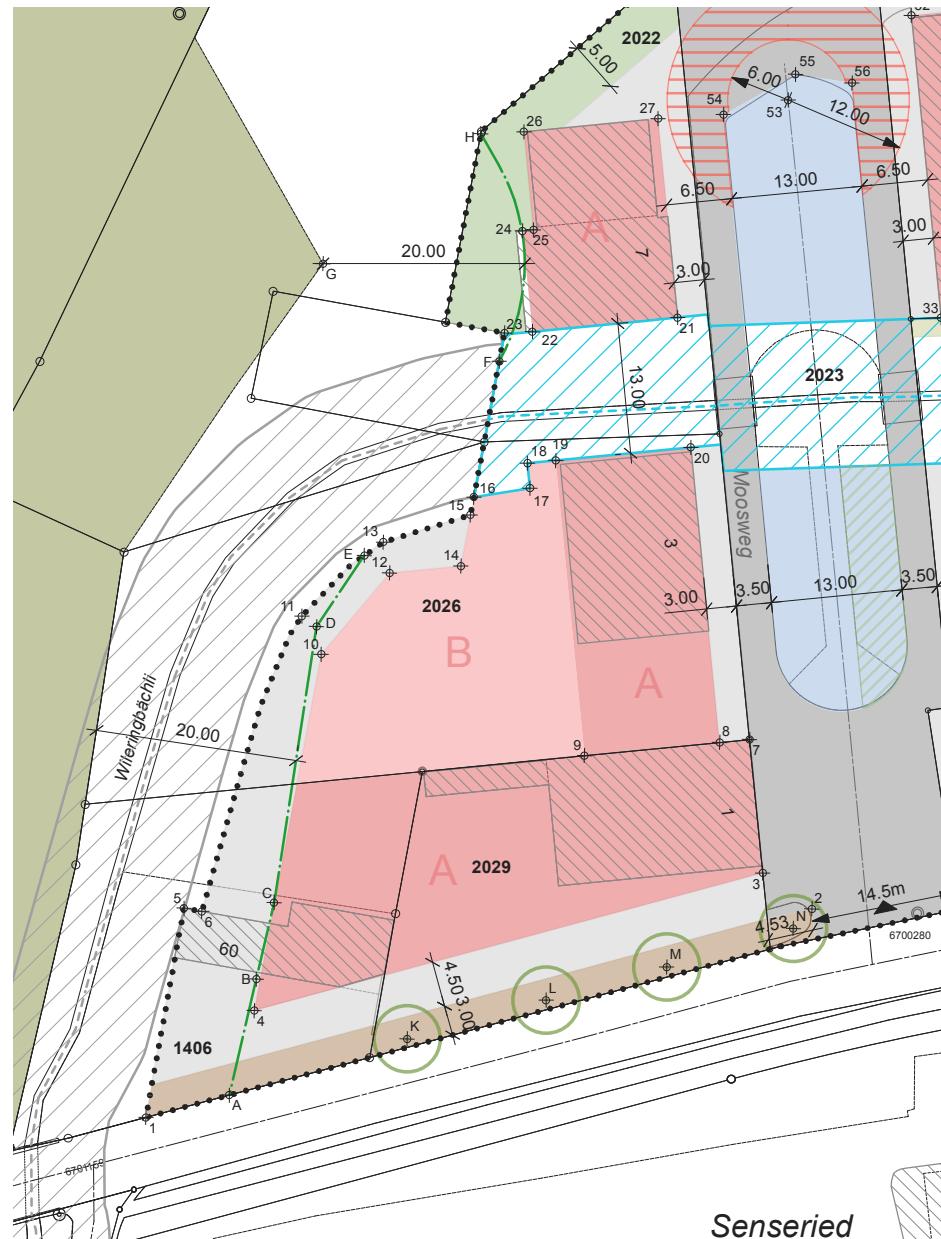
Neuenegg ist gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde hoher Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern. Diese zählt 438'585 Einwohner (2023) und 204'883 Haushalte (2023). Die Gemeinde Neuenegg selber hat 5'771 Einwohner (2023), verteilt auf 2'548 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 41 Personen. Gemäss Fahrlander Partner (FPRE) & sotomo zählen 24.3% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 39.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 36.1% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Neuenegg weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 327 Betriebe mit 2'127 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 8 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 316 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'635 vollzeitäquivalenten Stellen sind 129 (8%) im 1. Sektor, 628.7 (38%) im Industrie- und 877 (54%) im Dienstleistungssektor. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Neuenegg aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Bern (23 Min.), Fribourg (25 Min.) und Thun (45 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (24 Min.), Fribourg (40 Min.) und Thun (58 Min.). Die Gemeinde weist Ende 2023 einen Bestand von 2'747 Wohneinheiten auf, wovon 706 Einfamilienhäuser und 2'041 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 25.7% im landesweiten Vergleich (21.2%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 14 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 0.51% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 2.33% im landesweiten Vergleich (1.08%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 64 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 94% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 18 Wohnungen vom Markt absorbiert. Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Neuenegg von einer Zusatznachfrage von 102 Wohnungen (pro Jahr: 6) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) bei den EFH bei 8'059 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 7'658 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 220 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 370 - 485 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 1'050 - 1'745 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 130 - 265 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich hoch.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Murten/Morat um 28.5% zugelegt (Bauland für EFH: 43.6%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 20.2% (Bauland für MFH mit EWG: 25.5%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 8.4% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -31.6%). Der Markt der Gemeinde Neuenegg ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

# Neuenegg als Gewerbestandort



Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Neuenegg gemäss Betriebszählung des BFS «Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln» (16.9% der VZA), «Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten» (7.9% der VZA) und «Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» (6.5% der VZA).

Neuenegg verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 134 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 22%. Davon waren im Jahr 2022 mindestens 9% (Bandbreite: 9% - 17%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 2.7 Hektaren (Bandbreite: 2.7 - 5 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Neuenegg unter dem der MS-Region Murten/Morat (mindestens 27%) und unter dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 21%).

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) bei 181 CHF/m<sup>2</sup>a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 217 CHF/m<sup>2</sup>a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Neuenegg mit einer Zusatznachfrage von 34'142 m<sup>2</sup> (+16.5%, 1'897 m<sup>2</sup> pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 - 265 CHF/m<sup>2</sup> und für eine typische Verkaufsliiegenschaft 135 - 340 CHF/m<sup>2</sup>. Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 295 - 360 CHF/m<sup>2</sup>.

Fahrlander Partner AG: Gemeindecheck Geschäft: Neuenegg, 1. Quartal 2025 Raumentwicklung

Art. 18

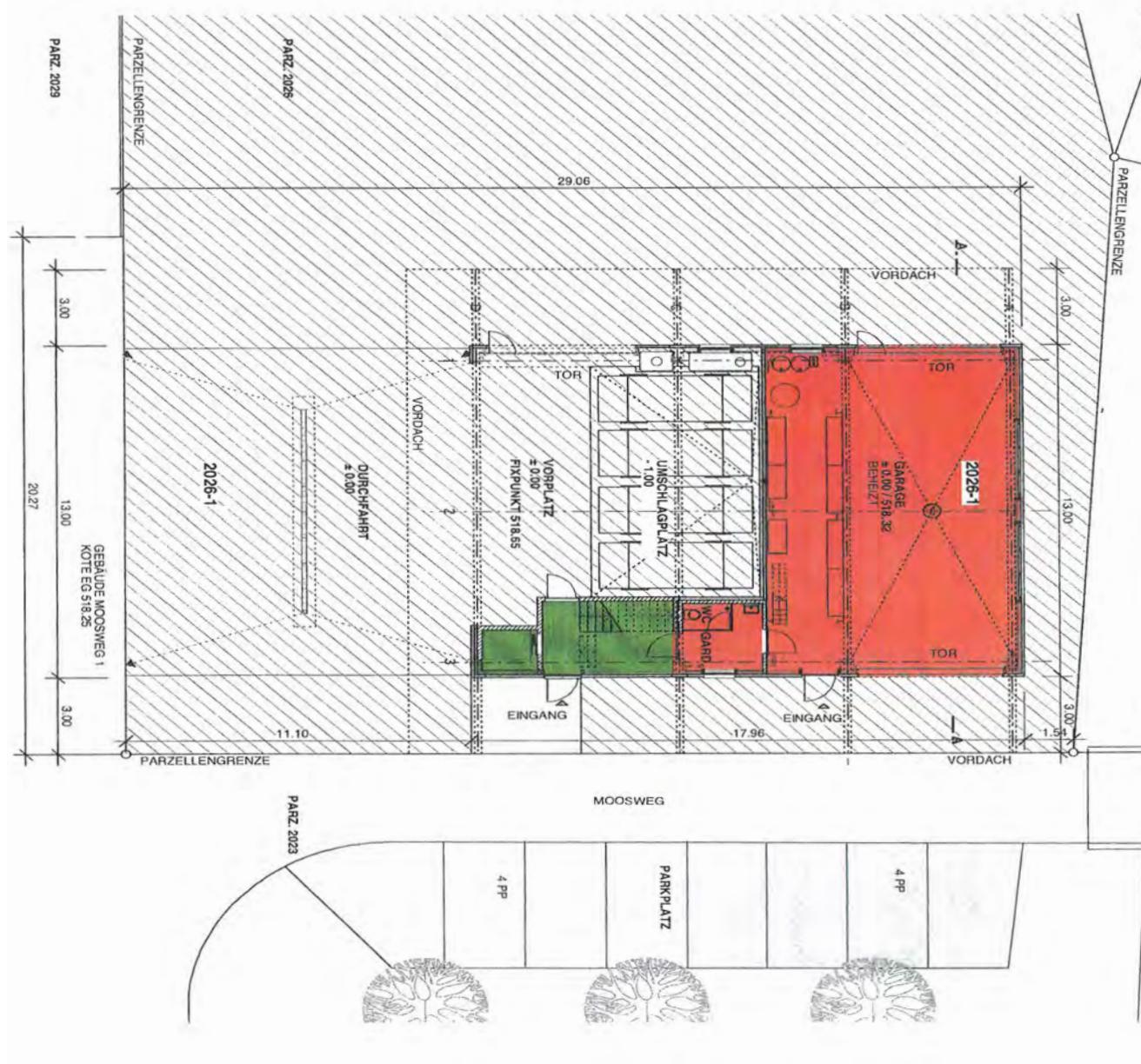
ZPP 5 «Louelenmoos

- 1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP 5 gelten die folgenden Bestimmungen:
    - 2 Die ZPP 5 bezieht sich auf:
      - a Gebiet A und C: Schaffen einer verdichteten Gewerbeüberbauung,
      - b Gebiet B: Schaffen einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe),
      - c das Sichern der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Außenraumgestaltung,
      - d die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung.

### Planungszweck

- 2 Die ZPP 5 bezieht sich auf:
    - a. Gebiet A und C: Schaffen einer verdichteten Gewerbeüberbauung,
    - b. Gebiet B: Schaffen einer verdichteten Überbauung mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe),
    - c. das Sichern der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sowie einer qualitätsvollen Umgebungs- und Außenraumgestaltung,
    - d. die Sicherstellung der erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung,
    - e. das Sichern einer rationellen Erschließung (siehe Richtplan Verkehr).
  - 3 Es sind folgende Nutzungsarten zulässig:
    - a. Gebiet A und C: Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, betriebsnotwendiger Wohnraum,
    - b. Gebiet B: Wohnnutzung, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

# Grundriss EG



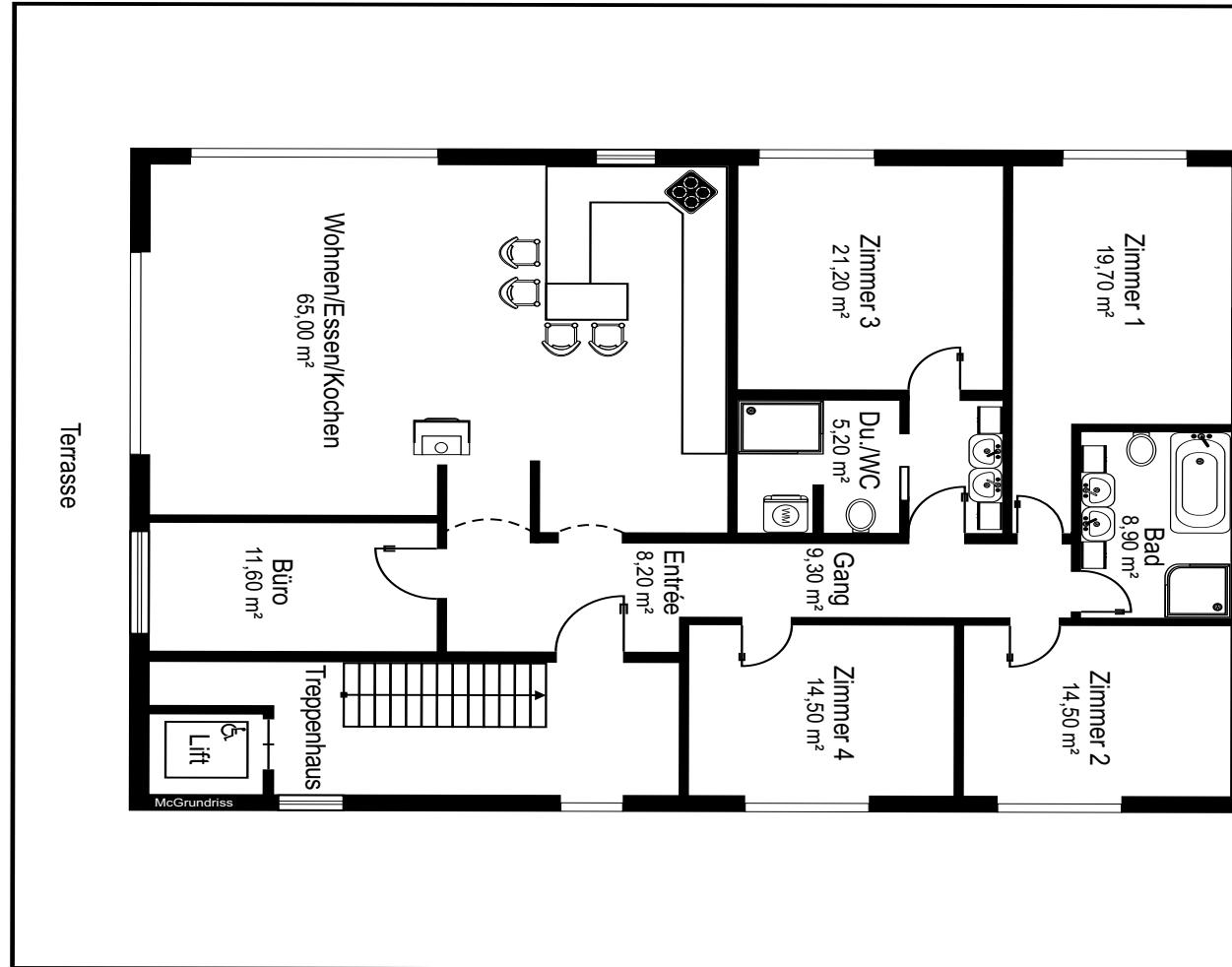
## Grundriss 1. OG



## Grundriss 2. OG

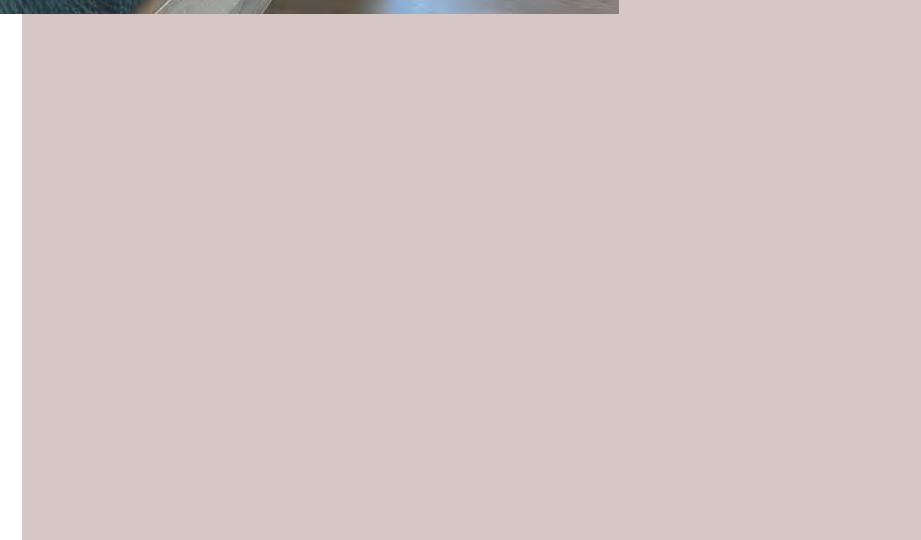


# Grundriss 3. OG Attikawohnung





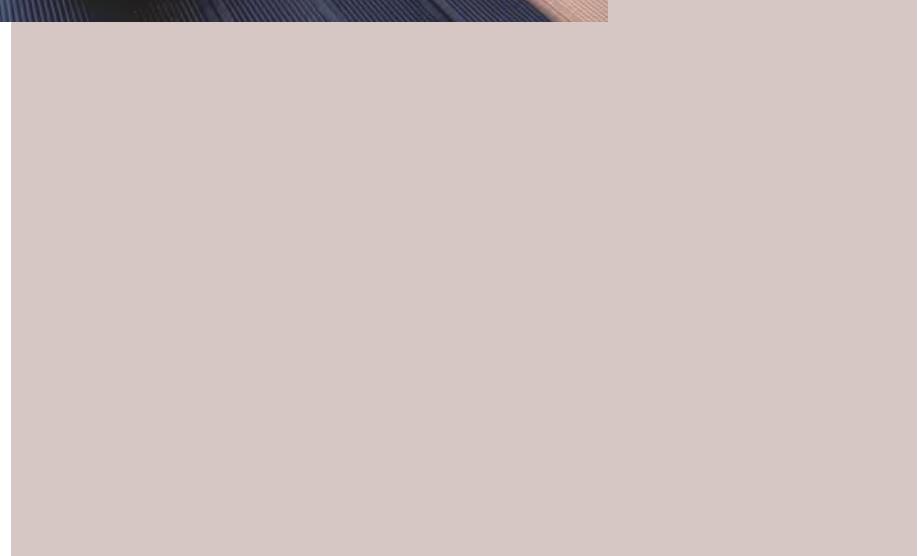












# Wichtige Daten auf einen Blick

Verkaufsrichtpreis	CHF 2'200'000
Adresse	Moosweg 3, 3176 Neuenegg
Zonen	Gewerbeüberbauung ZPP_Nr. 5_Louelemos und Grünzone
Grundstücknummer	GB 2026, GB 2026-1, GB 2026-2
Grundstückgrösse	ca. 1'846 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	ca. 234 m <sup>2</sup>
Baujahr	Gewerbehalle 2009, Wohnung 2011
Heizung & Warmwasser	Wärmepumpe mit Erdsonde und Thermosolaranlage
Bruttogeschossfläche	gesamtes Gebäude ca. 558.56 m <sup>2</sup> Gewerbe ca. 325.08 m <sup>2</sup> , Wohngeschoss ca. 233.48 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>
Volumen GVB	ca. 2'808 m <sup>3</sup>
Gebäudeversicherungswert GVB	CHF 1'434'000
Amtliche Werte	Gewerbe CHF 184'590, Wohnung CHF 519'680
Eigenmietwerte	Kanton CHF 20'310, Bund CHF 23'780
vorhandene Pfandrechte	Gewerbe CHF 450'000, Wohnung CHF 460'000
Dienstbarkeiten	Vier Parkplätze (R)
Übernahme	nach Vereinbarung

## Gut zu wissen

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind zulasten der Käuferschaft.

Im Kanton Bern kann die Handänderungssteuer von 1.8% auf dem Kaufpreis der Wohnung gestundet werden für selbstbenutztes Wohneigentum.

**Mehr Bilder zur Liegenschaft finden Sie auch auf [www.jsp-immobilien.ch](http://www.jsp-immobilien.ch)**

**Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen mittels Dropbox zur Verfügung.**

# Über uns

Ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein spezielles, nicht alltägliches Ereignis. Wir sind Ihre zuverlässigen Partner mit Expertise und Engagement. Wir vermitteln auf Augenhöhe zwischen Anbietern und Interessenten und achten dabei auf die Bedürfnisse beider Seiten. Fairness und Integrität sind uns wichtig, und wir denken und handeln stets mit einer langfristigen Perspektive.

JSP Immobilien. wir vermitteln. nachhaltig und fair.

wir vermitteln Immobilien.  
nachhaltig & fair.

jsp  
immobilien





jacqueroud saemann & partenaires gmbh | dorfplatz 20 | 3150 schwarzenburg | [www.jsp-immobilien.ch](http://www.jsp-immobilien.ch)