

---

Einfamilienhaus

---

**Auftraggeber**

Grundgut AG  
Sorenbühlweg 8  
5610 Wohlen

---

**Ersteller**

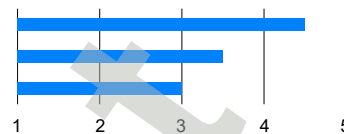
Grundgut AG

# Bewertungsübersicht

## Liegenschaft

Adresse  
PLZ / Ort 5610 Wohlen AG  
Wesentliche Servitute nein  
Baurecht nein  
Grundstückfläche 400 m<sup>2</sup>  
EGID -

Zustand  
Ausbaustandard  
Mikrolage



## Gebäude

Art EFH  
Gebäudenutzung Einfamilienhaus  
Ursprüngliches Baujahr 1988  
Gebäudevolumen 930 m<sup>3</sup> SIA 116  
Wohnfläche 150 m<sup>2</sup> NWF  
Zimmerzahl 5.5  
Energiestandard Hülle gedämmt

Garagenplätze  
2 im Gebäudevolumen enthalten  
keine in separatem Garagengebäude auf dem Grundstück  
keine in Garagengebäude auf einem anderen Grundstück  
Andere Parkierung: keine vorhanden

Marktwert 1'242'000 CHF

8'280 CHF/m<sup>2</sup> HNF

## Kurzbeschreibung

Bewertung

## Bewertungszweck

Immobilienverkauf

## Auftraggeber

Grundgut AG  
Sorenbühlweg 8  
5610 Wohlen

## Ersteller

Grundgut AG

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

---

# Inhaltsverzeichnis

---

Bewertungsübersicht	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Makrolage	Seite 3
Mikrolage	Seite 4
Objekt	Seite 5
Hedonische Bewertung (IST-Analyse)	Seite 6
Comparables	Seite 7
Impressum	Seite 8
Glossar / Begriffsdefinitionen	Seite 9

Beispielbericht

# Makrolage

## Regionale Einbettung



Quelle: geo.admin.ch

## Beschrieb Makrolage

Wohlen (AG) ist gemäss BFS eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil der gleichnamigen Agglomeration im Kanton Aargau. Diese zählt 24'085 Einwohner (2019) und 10'197 Haushalte (2019). Die Gemeinde Wohlen (AG) selber hat 16'613 Einwohner (2019), verteilt auf 7'072 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 220 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 18.2% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 33.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 48.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2019 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 1'112 Betriebe mit 8'130 Beschäftigten weist die Gemeinde Wohlen (AG) im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 30 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 609 Beschäftigten seit 2012. Von den 6'323 vollzeitäquivalenten Stellen sind 48.8 (1%) im 1. Sektor, 1'702 (27%) im Industrie- und 4'572 (72%) im Dienstleistungssektor.

Wohlen (AG) ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Lenzburg (16 Min.), Brugg (21 Min.) und Baden (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Lenzburg (10 Min.), Aarau (24 Min.) und Brugg (37 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2019 einen Bestand von 7'703 Wohneinheiten auf, wovon 2'211 Einfamilienhäuser und 5'492 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 28.7% im landesweiten Vergleich (21.8%) überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 112 Wohnungen (2013 - 2018; das sind 1.6% des Bestandes 2013), ist die Leerstandsquote mit 2.7% im landesweiten Vergleich (1.72%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 208 Wohneinheiten, wovon 87% Altbauten und 90% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 116 Wohnungen vom Markt absorbiert.

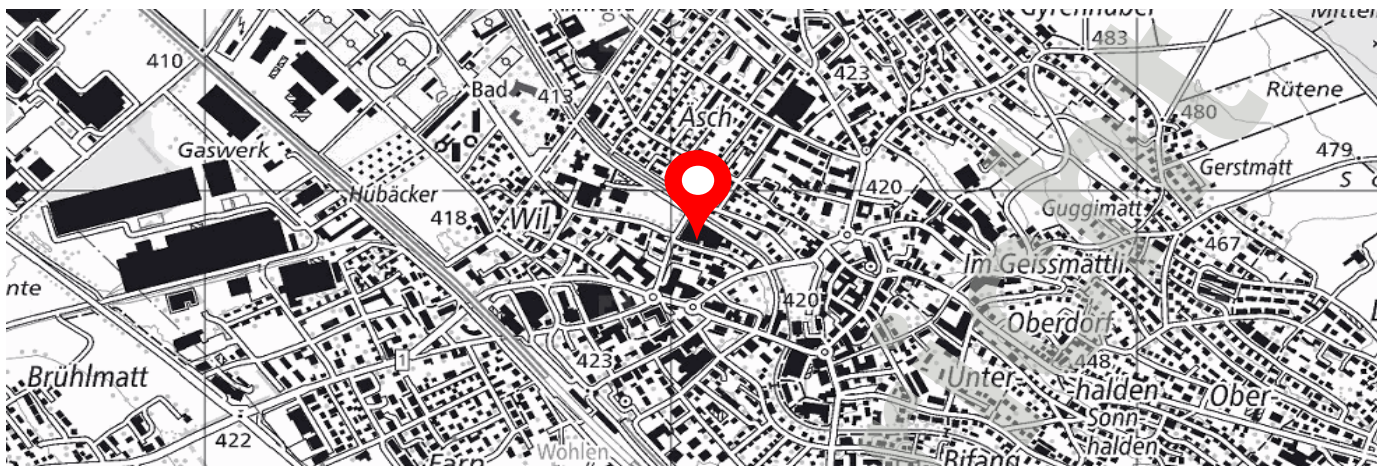
Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2019 und 2035 in der Gemeinde Wohlen (AG) von einer Zusatznachfrage von 1'272 Wohnungen (pro Jahr: 80) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2020) bei den EFH bei 9'607 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 7'333 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 201 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 800 - 1'030 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 1'385 - 1'885 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 725 - 1'745 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Freiamt um 82.9% zugelegt (Bauland für EFH: 184%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 97.1% (Bauland für MFH mit EWG: 335.1%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 1.2% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 104.6%). Der Markt des Zentrums Wohlen ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

# Mikrolage

## Lage der Liegenschaft



Quelle: geo.admin.ch

## Beschrieb Mikrolage

Das Einfamilienhaus befindet sich am **Wohlenweg 420**, in der Gemeinde Wohlen (AG). Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0).

Die Lage hat Abendsonne und eingeschränkte Aussicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um ein ungünstiges Wohnumfeld in der Mischzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zwischenkriegszeit zwischen 1920 und 1945 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 32% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 27%, junge Personen mit 24% und Kinder mit 17%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Unterschicht mit 47% die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 39% folgt die Mittelschicht und mit 14% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Im Umkreis von 300 Metern sind 3 Detailhändler angesiedelt. Der nächste Detailhändler ist ein Denner und liegt rund 245 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 5.8 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 6 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 7 Restaurants zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist in nächster Nähe.

Freizeiteinrichtungen befinden sich nur teilweise in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein See, welcher rund 1.2 Kilometer entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 1.1 Kilometer entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 145 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 7.5 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 48 und bei Nacht mit 38 Dezibel zu beziffern. Am Tag liegt zudem eine Fluglärmbelastung von 0 Dezibel, in den Nachtstunden (22:00-23:00, 23:00-24:00, 05:00-06:00) eine von 46, 0 sowie 0 Dezibel vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

## Mikrolage

Mikrolage	3.0 - durchschnittliche Lage
Besonnung	mit Abendsonne
Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	ungünstiges Wohnumfeld
Dienstleistungen	in nächster Nähe
Freizeit/Erholung	nur teilweise in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet
Negative Umstände	-
Hauszugang	unproblematisch



# Objekt

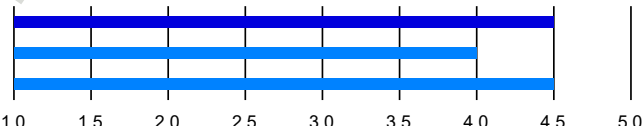
## Beschrieb Objekt

-

## Gebäude

Gebäudenutzung	Einfamilienhaus	Gebäudevolumen	930 m <sup>3</sup> SIA 116
EGID	-	Anzahl Geschosse	3
Art EFH	EFH - freistehend	Dachart	Flachdach
Konstruktionsart	Massivbau	Unterkellerung	vollständig unterkellert
Anzahl Gebäude	1	Ursprüngliches Baujahr	1988
Gebäudeversicherung	AGV	Technisches Baujahr	-
Versicherungsnummer	-	Wohnfläche	150 m <sup>2</sup> NWF
Versicherungswert	500'000 CHF	Zimmerzahl	5.5
Schätzungsjahr	2015	Nebengebäude	-

## Zustand: Erfolgte Renovationen und Einschätzung

Zustand	4.5 - gut-neuwertig	
Zustand Hülle	4.0 - gut	
Zustand Ausbau	4.5 - gut-neuwertig	
Renovation 1 - 2018	Innensanierung	130'000 CHF
Renovation 2 - 2019	Aussensanierung	60'000 CHF

## Standard: Qualitätsprofil und Einschätzung

Ausbaustandard	3.5 - durchschnittlich-gehoben
Energiestandard	Hülle gedämmt
Raumaufteilung	zweckmässig
Raumhöhen	übliche Raumhöhen (ca. 2.40 bis 2.60)
Anzahl Nasszellen	2
Zusätzliche WC	1
Wand-/Bodenbeläge	gängige Oberflächen und Beläge
Küche	gängige Ausstattung
Wärmeerzeugung	Luft-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Radiatoren
Extras	-

## Parkierung

Garagenplätze

2 im Gebäudevolumen enthalten

keine in separatem Garagengebäude auf dem Grundstück

keine in Garagengebäude auf einem anderen Grundstück

Andere Parkierung: keine vorhanden

# Hedonische Bewertung (IST-Analyse)

## Herleitung

Roher Marktwert	1'242'000 CHF
	8'280 CHF/m <sup>2</sup> HNF
Statistische Bandbreite	1'089'000 - 1'395'000 CHF
Parkierung	- CHF
Sonderfaktoren	- CHF
Baurecht	- CHF

Einschätzung Marktwert	1'242'000 CHF
	8'280 CHF/m <sup>2</sup> HNF

## Datenlage

Datenlage auf Ebene Ortschaft	sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Datenlage auf Ebene Gemeinde	sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Datenlage auf Ebene MS-Region	sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Mikrolage und Objekt

Gebäudevolumen	durchschnittlich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundstücksfläche	durchschnittlich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausnutzung	gut ausgenutzt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alter und Zustand	bereits stark renoviert	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mikrolage	marktfähig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mikrolage und Standard	ausgewogen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Statistische Beurteilung

Gesamtbeurteilung	keine Auffälligkeiten - hohe Schätzqualität erwartet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------	--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

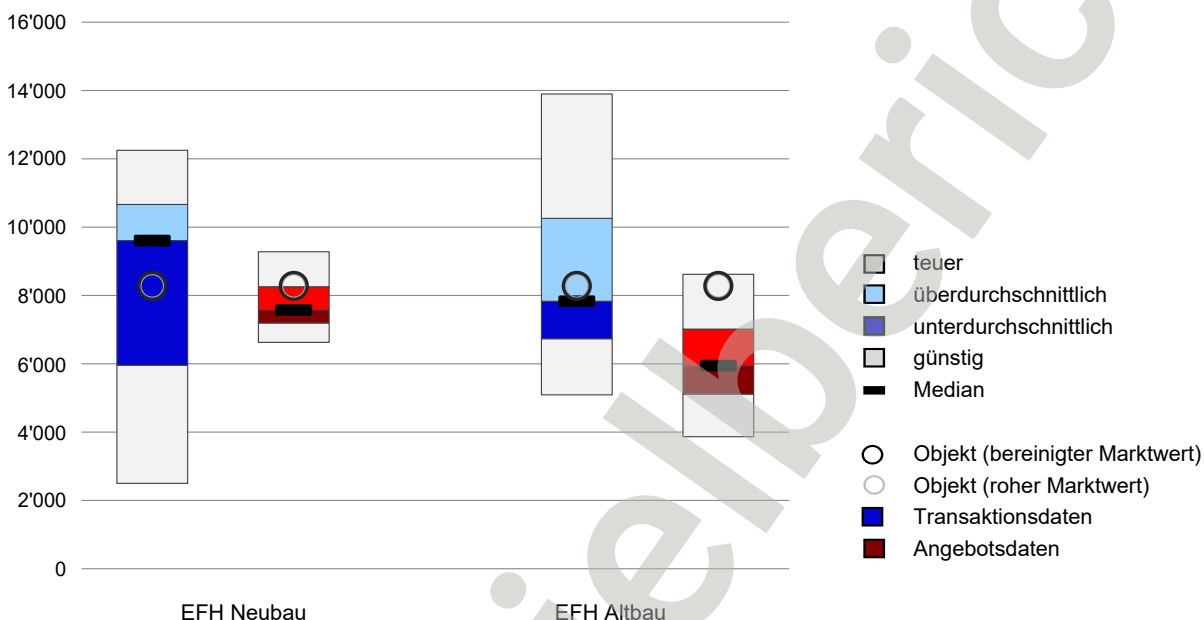
# Comparables

## Marktwerte in Wohlen AG

	Preise in CHF / m <sup>2</sup> HNF		Stückpreise in CHF	
	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau
25% grösser als	10'660	10'260	1'505'000	1'216'000
Median	9'610	7'830	1'297'000	1'057'000
25% kleiner als	5'960	6'730	1'141'000	909'000

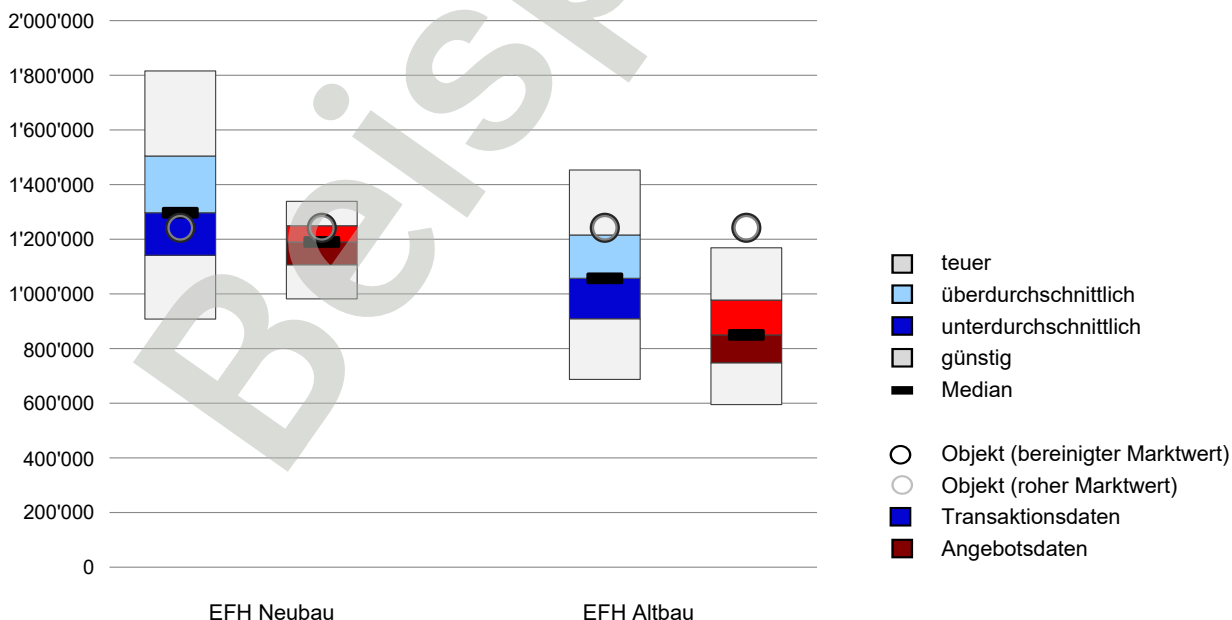
Quellen: Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner.

## Verteilung der Preise pro Quadratmeter (CHF/m<sup>2</sup>)



Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner.

## Verteilung der Stückpreise (CHF)



Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner.



---

# Impressum

---

## Projekt

Referenz-Nr. Beispielbericht

---

## Auftraggeber

Grundgut AG  
Sorenbühlweg 8  
5610 Wohlen

---

## Ersteller

Grundgut AG

Beispielbericht

# Glossar / Begriffsdefinitionen

## Altlasten

Mit Abfällen belastete Standorte, für die nachgewiesen ist, dass sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder bei denen die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen; solche Standorte sind sanierungsbedürftig (Art. 2 Abs. 2 und 3 AltIV).

## Baukostenplan (CRB-BKP)

Ausführungsorientierter Investitionskostenplan, der für sämtliche Kosten einer Bauanlage nach Arbeitsgattungen strukturiert ist, wobei diese Struktur dazu dient, Kostenvoranschläge, Ausschreibungen, Werkverträge, das Rechnungswesen und statistische Auswertungen zu erstellen.

## Baurecht

Im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu erstellen (gemäss ZGB 779 ff). Der Baurechtgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins.

## Benchmark

Referenzpunkt, um Werte zu messen, zu beurteilen oder als approximativer Wert für Berechnungen.

## Bruttokapitalisierung

Bruttokapitalisierungssatz: Liegenschaftskosten (Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten) werden in %p auf den Nettodiskontsatz geschlagen.

## Comparables

Vergleichsobjekte mit ähnlichen Parametern.

## Denkmalschutz

Der Heimatschutz und die Denkmalpflege stützt sich auf Artikel 78 der BV sowie auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Unter Heimatschutz ist im Sinne der Verfassung Pflege und Erhaltung des heimatlichen Landschafts- und Ortsbilds sowie archäologischer Stätten und Kulturdenkmäler zu verstehen.

## Ertragswert

Ertragswert = Summe der Barwerte der künftiger Nettoerträge bzw. nachhaltiger Ertrag (nachhaltige Nettomiete) dividiert durch Bruttokapitalisierungssatz.

## Hauptnutzfläche HNF SIA 416

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

## Hedonische Bewertung

Hedonische Modelle sind analytisch-statistische Vergleichswertmodelle zur Punktschätzung von Marktwerten unter Berücksichtigung der Objektqualitäten, wobei im Gegensatz zu manuellen Vergleichswertanalysen eine grosse Zahl von Immobilientransaktionen berücksichtigt werden kann.

## Heimfall / Heimfallentschädigung

Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten.

## Makrolage

Qualität des Immobilienmarkts eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten.

## (Gewichteter) Marktwert

Der bei einer Transaktion unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbare Preis. Der gewichtete Marktwert wird aus einer Kombination der verschiedenen Methoden errechnet.

## Median

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches einen Datensatz in zwei Hälften teilt. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medians. (Median = 50% Quantil).

## Mikrolage

Kleinräumige Lagequalität der Liegenschaft.

## Quantil

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches eine Einordnung innerhalb eines Datensatzes ermöglicht. So markiert das 25%-Quantil die Grenze zwischen den 25% tiefsten und den übrigen Werten.

---

# Glossar / Begriffsdefinitionen

---

## Realwert

Der Realwert setzt sich aus dem Neuwert (Baukosten, die für die Neuerstellung des gleichen Gebäudes anfallen würden, abzüglich des Renovationsbedarfs) und dem Landwert zusammen.

## Roher Marktwert

Der rohe Marktwert entspricht dem Marktwert des Objekts ohne Parkierung, Sonderfaktoren und Baurechte.

## Standard

Qualitative Einschätzung des (Ausbau-)Standards der Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.

## Technisches Baujahr

Bei Altbauten – Baujahr vor dem zweiten Weltkrieg – kann es vorkommen, dass die Liegenschaft mehrmals saniert wurde. Im Falle einer Totalsanierung (eine übliche Renovation ist nicht hinreichend) wird deren Jahr als technisches Baujahr im Modell anstelle des ursprünglichen Baujahrs verwendet.

## Zustand

Qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle und dem Ausbau einer Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.

Beispielbericht