
Mietwohnung

Auftraggeber

Grundgut AG
Sorenbühlweg 8
5610 Wohlen

Ersteller

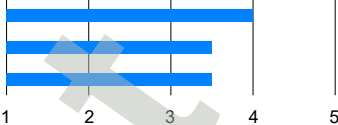
Grundgut AG

Bewertungsübersicht

Liegenschaft

Adresse Sagihalde 3
PLZ / Ort 5610 Wohlen AG
EGID -
EWID -

Zustand
Ausbaustandard
Mikrolage



Gebäude

Ursprüngliches Baujahr 1988
Gebäudenutzung MFH mit 6 bis 10 Wohnungen

Detailerfassung

Art MWG Geschosswohnung EG/Garten
Wohnfläche 140 m² HNF SIA 416
Zimmerzahl 5.5
Aussenraum -

Hedonische Bewertung Mietwohnung (Nettomarktmiete)

Marktmiete (CHF/a) 25'400
Statistische Bandbreite (CHF/a) 24'300 - 26'500
Marktmiete (CHF/m²a) 181
Marktmiete (CHF/Monat) 2'120

Kurzbeschreibung

Bewertung

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
Hedonische Bewertung Mietwohnung	Seite 5
Comparables	Seite 6
Impressum	Seite 7

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 Haushaltsgrösse 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.

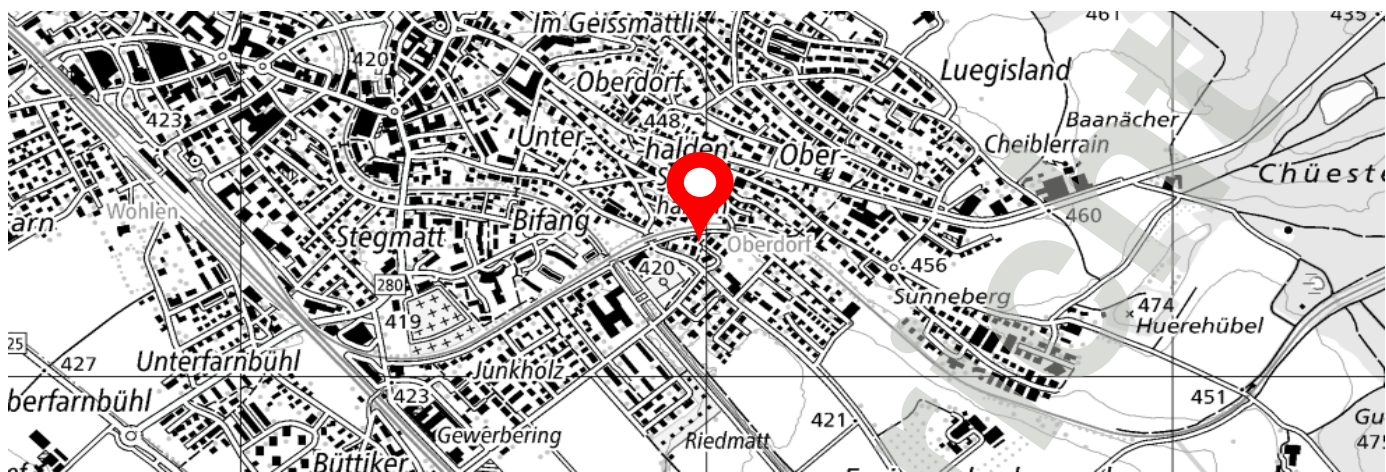
Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2019 und 2035 in der Gemeinde Wohlen (AG) von einer Zusatznachfrage von 1'272 Wohnungen (pro Jahr: 80) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2020) bei den EFH bei 9'607 CHF/m², bei den EWG bei 7'333 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 201 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 800 - 1'030 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'385 - 1'885 CHF/m² (EWG) bzw. 725 - 1'745 CHF/m² (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

Die Mietwohnung befindet sich am in der Gemeinde Wohlen (AG). Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und eingeschränkte Fernsicht. Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 3.0 und 5.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage in der Mischzone. Die unmittelbare Umgebung ist von älteren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in den 1980er-Jahren errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 41% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 25%, Kinder mit 21% und junge Personen mit 14%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 53% die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 28% folgt die Unterschicht und mit 19% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden ältere Paarhaushalte.

Im Umkreis von 300 Metern ist ein Detailhändler angesiedelt. Der nächste Detailhändler ist vom Typ her unbekannt und liegt rund 235 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 4.9 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 1 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 1 Restaurant zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist überwiegend in Fussdistanz erreichbar.

Freizeiteinrichtungen befinden sich nur teilweise in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein See, welcher rund 1.3 Kilometer entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 875 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 55 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 8.5 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 52 und bei Nacht mit 39 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 44, 0 sowie 0 Dezibel vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

Mikrolage

Mikrolage	3.5 - durchschnittliche-gute Lage
Besonnung	-
Aussicht	-
Image des Quartiers	-
Dienstleistungen	-
Freizeit/Erholung	-
Öffentlicher Verkehr	-
Strassenanbindung	-
Lärmbelastung	-
Negative Umstände	-
Hauszugang	unproblematisch

Hedonische Bewertung Mietwohnung

Bruttomarktmiete - Nebenkosten

	Brutto	Nebenkosten	Netto
Marktmiete (CHF/a)	28'600	3'600	25'000
Statistische Bandbreite (CHF/a)	27'400 - 29'800	3'200 - 4'000	24'200 - 25'800
Marktmiete (CHF/m²a)	204	26	179
Marktmiete (CHF/Monat)	2'380	300	2'080

Nettomarktmiete

	Netto
Marktmiete (CHF/a)	25'400
Statistische Bandbreite (CHF/a)	24'300 - 26'500
Marktmiete (CHF/m²a)	181
Marktmiete (CHF/Monat)	2'120

Datenlage

Datenlage auf Ebene Ortschaft	sehr gut			
Datenlage auf Ebene Gemeinde	sehr gut			
Datenlage auf Ebene MS-Region	sehr gut			

Mikrolage und Objekt

Hauptnutzfläche (SIA 416)	durchschnittlich			
Grosszügigkeit	grosszügig			
Terrasse/Garten etc.	eher klein			
Alter und Zustand	bereits stark renoviert			
Mikrolage	marktfähig			
Mikrolage und Standard	ausgewogen			

Statistische Beurteilung

Gesamtbeurteilung	keine Auffälligkeiten - hohe Schätzqualität erwartet			
-------------------	--	---	---	---

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.

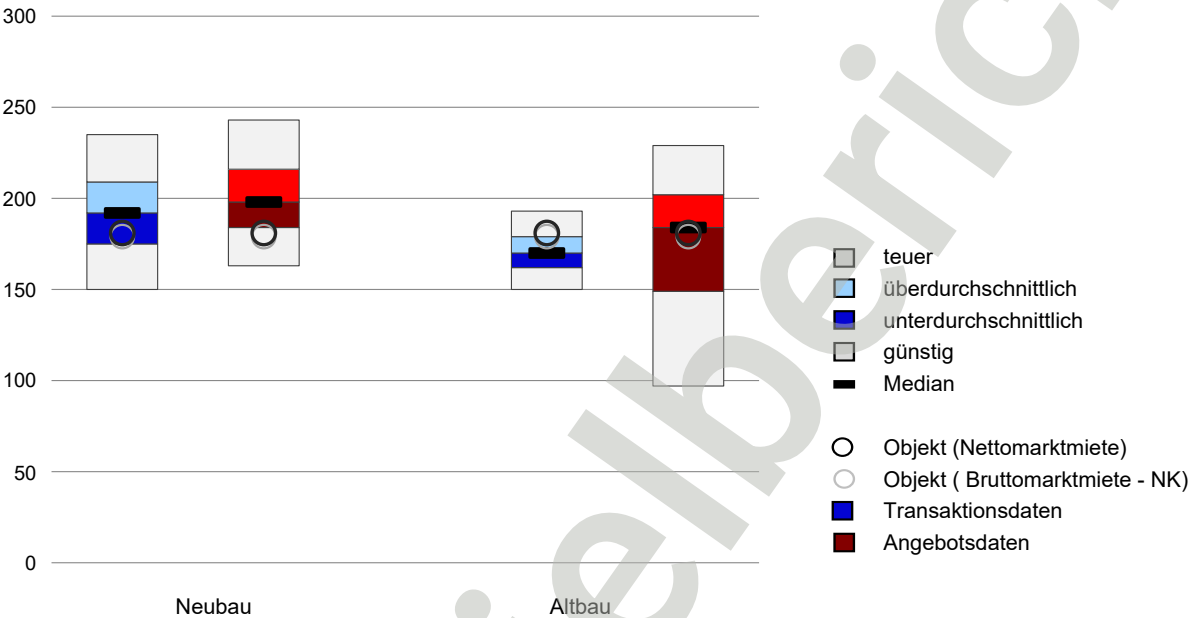
Comparables

Marktmieten in Wohlen AG

	Mieten in CHF / m² HNF		Mieten in CHF pro Monat	
	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau
25% grösser als	210	180	2'300	1'800
Median	190	170	2'170	1'700
25% kleiner als	175	160	1'910	1'360

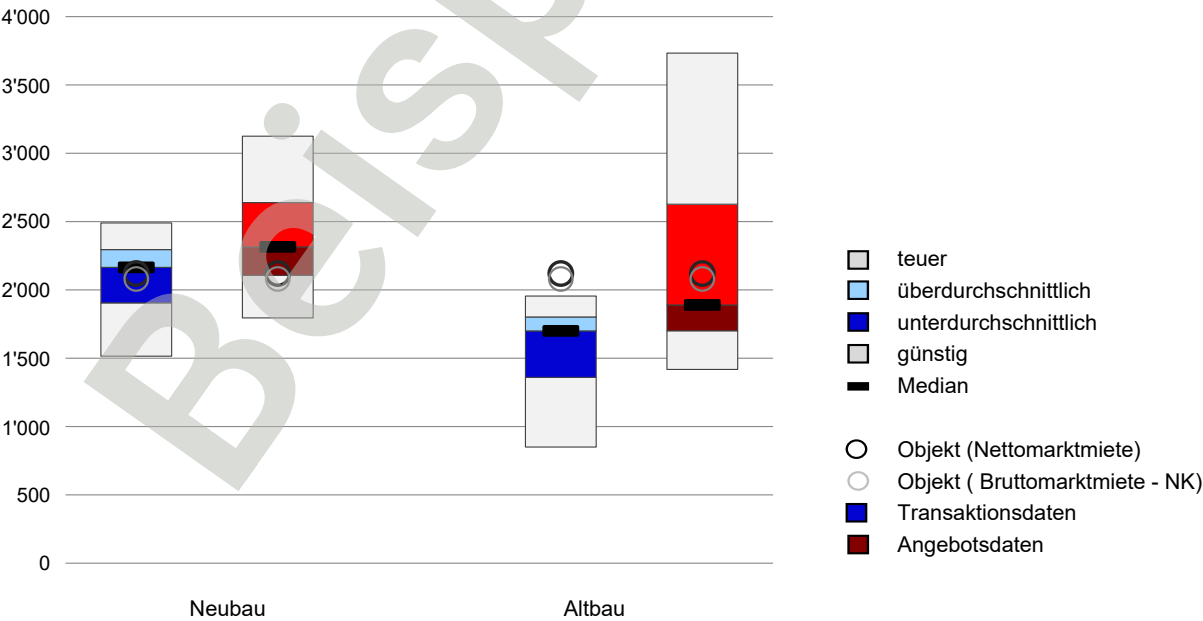
Quellen: Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner.

Verteilung der Netto-Mieten in CHF/m² und Jahr



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

Verteilung der Netto-Mieten in CHF pro Monat



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
