

Bijou mit Aussicht

**FP
RE**

Einfamilienhaus

Marktwert

Bewertungszweck

Höhtalstrasse 12
5408 Ennetbaden

2'062'000 CHF

Beispielbericht

Bewertungsstichtag

Besichtigungsdatum

19.02.2024

01.02.2024



Ersteller

Auftraggeber

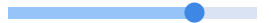


Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Muster AG
Max Mustermann
Muster Str. 29
8000 Zürich

Bewertungsübersicht

Übersicht

Adresse	Höhtalstrasse 12
PLZ / Ort	5408 Ennetbaden
Verwendungszweck	Hauptwohnsitz
Servitute	Nein
Baurecht	Nein
Grundstückfläche	627 m ²
Art EFH	EFH - freistehend
Gebäudevolumen	-
Wohnfläche	145 m ² HNF SIA 416
Zimmerzahl	6.5
Ursprüngliches Baujahr	1911

Technisches Baujahr	-
Hauszugang	Unproblematisch
Qualität der Dämmung	Unvollständig gedämmt
Garagen auf anderem Grundstück	-
Garagen im separatem Gebäude	-
Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-
Parkplätze in Carports	1
Aussenparkplätze	-
Mikrolage	 4.0
Zustand gesamt	 4.0
Ausbaustandard	 4.0

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Marktwert

2'062'000 CHF
14'221 CHF/m²

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Auftraggeber

Muster AG
Max Mustermann
Muster Str. 29
8000 Zürich

Bewertungszweck

Beispielbericht

Kurzbeschreibung

Es handelt sich um einen bauzeittypischen, satteldachgedeckten Baukörper, der sich hinsichtlich Höhenentwicklung, Fassadengestaltung und Materialwahl unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.

Das Objekt wird ostseitig vordachgeschützt begangen. Der innere Verkehrsflächenanteil ist relativ hoch. Günstig ist die zusätzliche Erreichbarkeit des KGs über eine Kellerausstertrepp. Die Freisitze (Terrassen und Balkone) sind hinsichtlich ihrer Dimensionierung gut nutzbar. Allerdings ist der Abstand dieser Freisitze zur südlich vorbeilaufenden Erschliessungsstrasse relativ gering.

Zürich, 19.02.2024, Max Muster

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

Impressionen

Dachgeschoss Fenster



Dachgeschoss Ankleide



Wohnzimmer OG



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Inhaltsverzeichnis

Seite 1 **Bewertungsübersicht**

Seite 2 **Impressionen**

Seite 3 **Inhaltsverzeichnis**

Seite 4 **Makrolage**

Seite 5 **Mikrolage**

Seite 6 **Umgebungsanalyse**

Seite 10 **Grundstück**

Seite 11 **Gebäude**

Seite 14 **Marktwert**

Seite 15 **Vergleich mit Preisverteilungen**

Seite 18 **Impressum**

Seite 19 **Glossar / Begriffsdefinitionen**

Makrolage

Regionale Einbettung



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Makrolage

Ennetbaden ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Baden-Brugg. Diese zählt 116'271 Einwohner (2022) und 52'930 Haushalte (2022). Die Gemeinde Ennetbaden selber hat 3'613 Einwohner (2022), verteilt auf 1'662 Haushalte (2022); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf 14 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 60.2% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 23.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 16.6% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Ennetbaden weist im Jahr 2021 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 208 Betriebe mit 803 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 27 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 36 Beschäftigten seit 2012. Von den 570.6 vollzeitäquivalenten Stellen sind 11.1 (2%) im 1. Sektor, 18 (3%) im Industrie- und 541.4 (95%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Ennetbaden aus erreichbaren Zentren sind Baden (10 Min.), Brugg (16 Min.) und Lenzburg (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Baden (9 Min.), Brugg (24 Min.) und Zürich (40 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2022 einen Bestand von 1'842 Wohneinheiten auf, wovon 483 Einfamilienhäuser und 1'359 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 26.2% im landesweiten Vergleich (21.3%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 17 Wohnungen (2016 - 2021; das sind 0.93% des Bestandes 2016), ist die Leerstandsquote mit 0.6% im landesweiten Vergleich (1.15%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 11 Wohneinheiten, wovon 73% Altbauten und 27% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 16 Wohnungen vom Markt absorbiert.

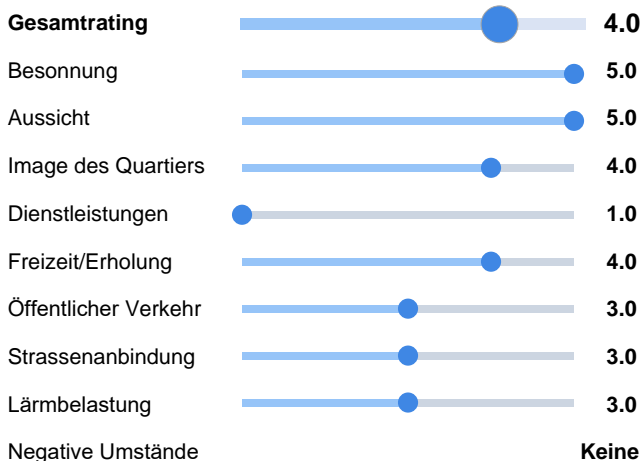
Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Ennetbaden aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 377 Wohnungen bis 2040 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2023) bei den EFH bei 14'185 CHF/m², bei den EWG bei 12'325 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 279 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'520 - 1'950 CHF/m² und für ein typisches MFH 3'000 - 4'400 CHF/m² (EWG) bzw. 1'225 - 2'490 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr hoch.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Baden um 26% zugelegt (Bauland für EFH: 32.7%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 13.7% (Bauland für MFH mit EWG: 12.2%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 1.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -9.5%). Der Markt der Gemeinde Ennetbaden ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

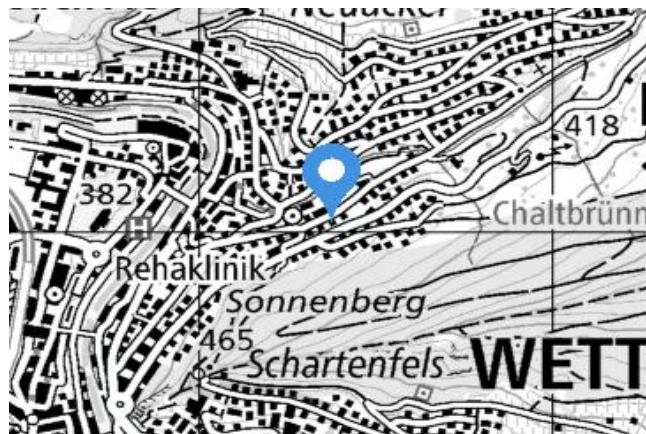
Mikrolage

Mikro-Lagerating



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Lage der Liegenschaft



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Mikrolage

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Höhtalstrasse 12 in der Gemeinde Ennetbaden. Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4.0 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und sehr attraktive Fernsicht. Es handelt sich um eine steile Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 11.0 und 15.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist gut. Der Standort liegt innerhalb der Wohnzone. 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 Personen mittleren Alters mit 33% am stärksten vertreten. Es folgen Kinder mit 29%, ältere Personen mit 26% und junge Personen mit 11%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 47% (60% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 35% folgt die Mittelschicht und mit 18% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist vom Typ her unbekannt und liegt rund 797 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 2.4 Kilometer entfernt. In Gehdistanz befinden sich keine Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. Gesamthaft ist die Dienstleistungsqualität für die Nutzung ungenügend.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 375 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 125 Meter entfernt.

Die Lage bietet durchschnittliche Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und durchschnittliche Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 88 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2.6 Kilometer entfernt.


Der Standort ist leicht lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 59 und bei Nacht mit 50 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

Umgebungsanalyse

Lebensmittelhandel und Einkaufszentren



-  Einkaufszentrum
-  Lebensmittelhändler (diverse)
- Logo Lebensmittelhändler

Quelle: Swisstopo, FPPE.

Banken, Poststellen und Schulen

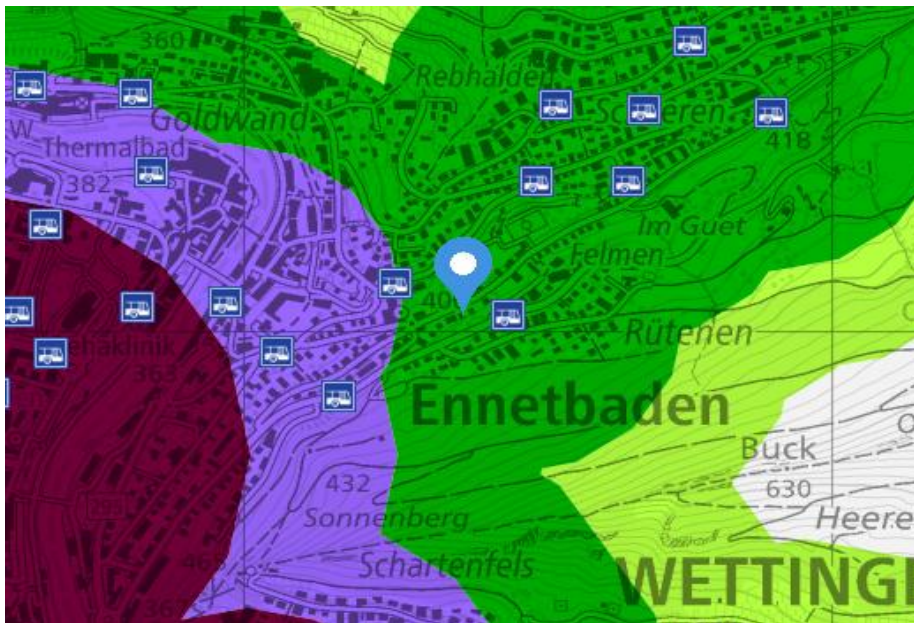


-  Primarschule
-  Sekundarschule
-  Kantons- / Berufsschule
-  Bank
-  Poststelle

Quelle: Swisstopo, FPPE.

Umgebungsanalyse

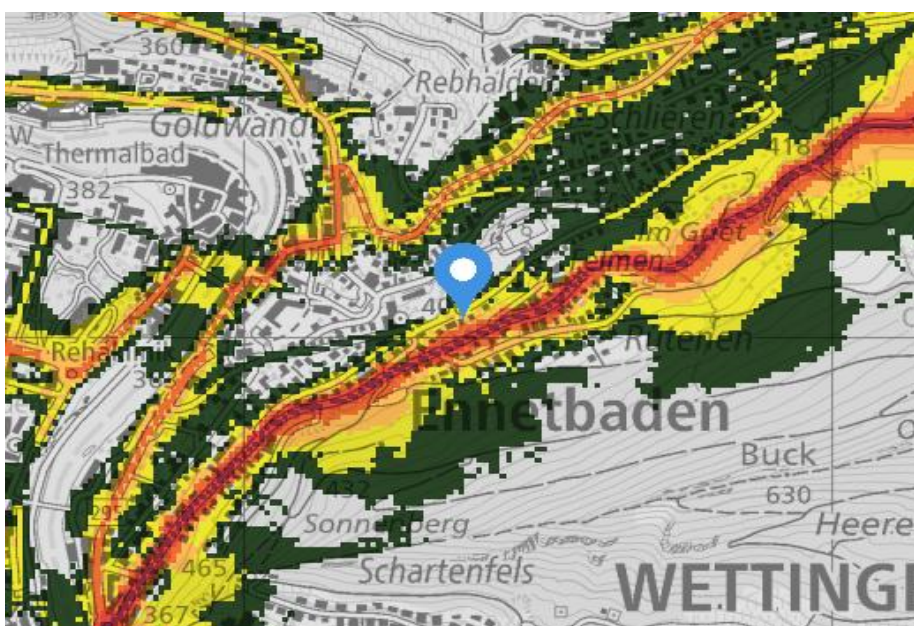
ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen



- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Verkehr BAV.

Strassen-Lärmbelastung Nacht

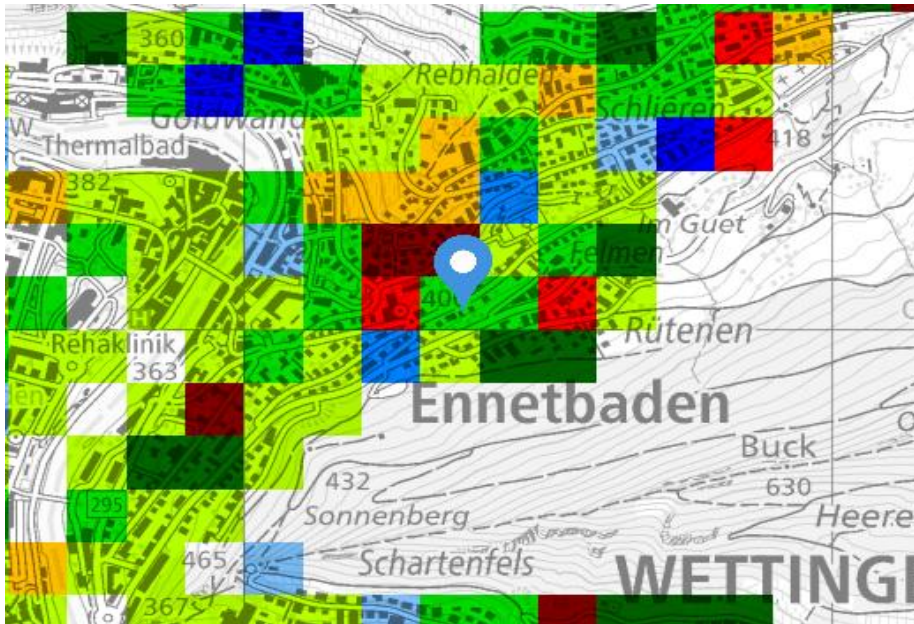


- ≥ 75 dB
- 70 - 74.9 dB
- 65 - 69.9 dB
- 60 - 64.9 dB
- 55 - 59.9 dB
- 50 - 54.9 dB
- 45 - 49.9 dB
- 40 - 44.9 dB
- < 40 dB

Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Umwelt BAFU.

Umgebungsanalyse

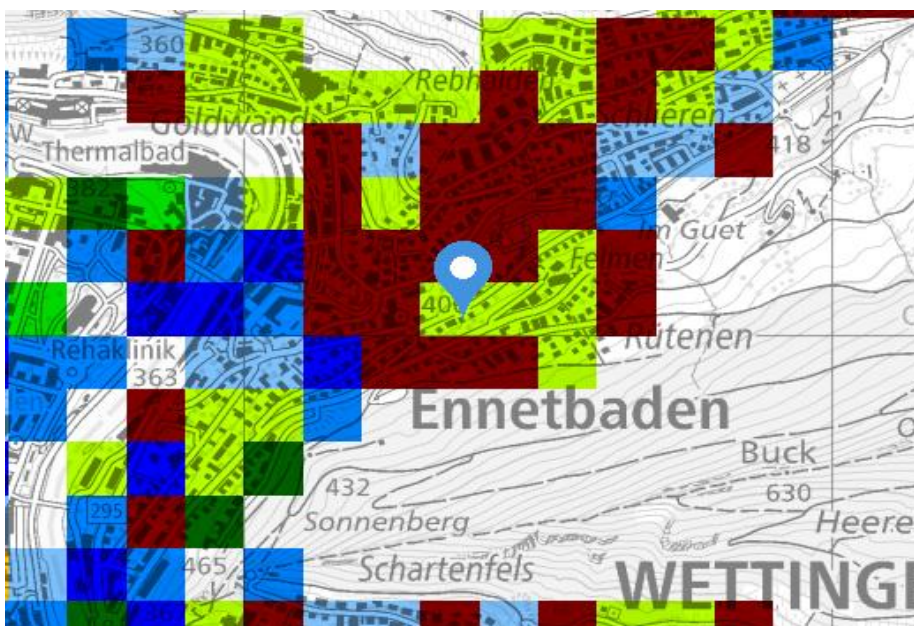
Dominantes Nachfragersegment Wohnen



- Ländlich Traditionelle
- Moderne Arbeiter
- Improvisierte Alternative
- Klassischer Mittelstand
- Etablierte Alternative
- Etablierte Alternative
- Bürgerliche Oberschicht
- Bildungsorientierte Oberschicht
- Urbane Avantgarde

Quelle: Swisstopo, FPPE, sotomo.

Dominante Lebensphase

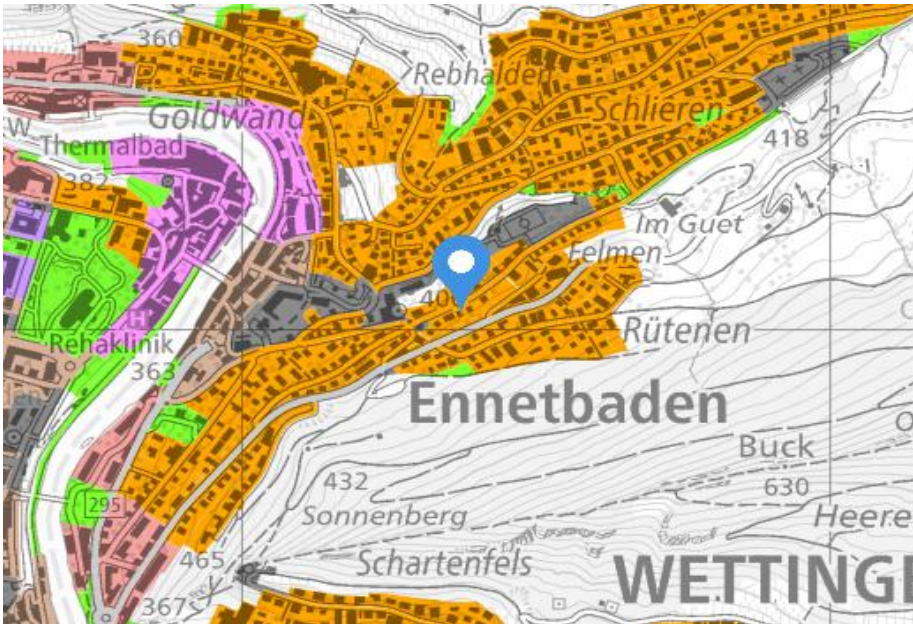


- Junge Singles
- Mittlere Singles
- Ältere Singles
- Junge Paare
- Mittlere Paare
- Ältere Paare
- Familien
- Einelternfamilien
- Wohngemeinschaften

Quelle: Swisstopo, FPPE, sotomo.

Umgebungsanalyse

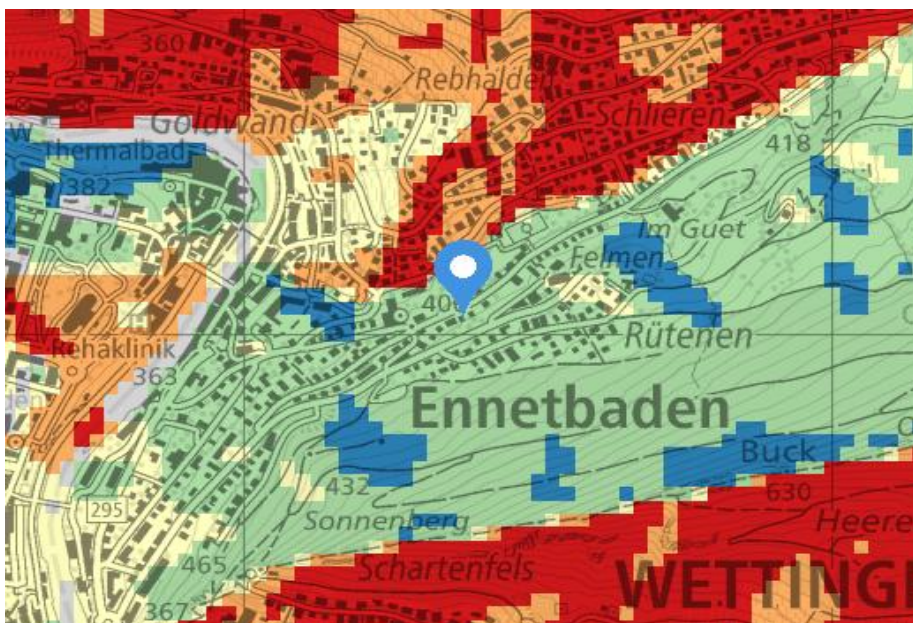
Bauzone (kommunal)



- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Zentrumszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Verkehrszonen innerhalb der Bauzone
- weitere Bauzonen

Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Verkehr BAV.

Exposition



- N (337.5° - 22.5°)
- NE (22.5° - 67.5°)
- E (67.5° - 112.5°)
- SE (112.5° - 157.5°)
- S (157.5° - 202.5°)
- SW (202.5° - 247.5°)
- W (247.5° - 292.5°)
- NW (292.5° - 337.5°)
- keine Exposition

Quelle: Swisstopo.

Grundstück

Administratives

EGRID	CH507595748340
Kataster-Nr.	654
Weitere Nrn.	92
Grundstücksnummer	1313

Servitute

Servitute	Nein
Wohnrecht	Nein
Nutzniessung	Nein

Umgebungsgestaltung

Qualität Umgebungsgestaltung	3.8
------------------------------	-----

Baurechtliche Eckwerte

Grundstückfläche	627 m ²
Bauzone	Wohnzone
Bauzone (kommunal)	-
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	0.40
Überbauungsziffer	-
Geschossflächenziffer	-

Baurecht

Objekt im Baurecht	Nein
--------------------	------

Beschrieb Grundstück

Das Grundstück mit der Kataster-Nr. 654 liegt in einer Wohnzone und umfasst eine Fläche (GSF) von 627 m². Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.4.

Lage und Form: Grundstück



Quelle: geo.admin.ch

Denkmalschutz

Denkmalschutz	Nicht unter Schutz oder im Inventar
Verzeichnis	-
Art des Schutzes	-

Altlasten

Altlasten	Keine Altlasten vorhanden
-----------	---------------------------

Es sind keine wertrelevanten Servitute/Nutzungsbeschränkungen bekannt. Eine Abklärung hat ergeben, dass keine Altlasten vorhanden sind. Gemäss Abklärung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz und ist auch nicht im Inventar der schutzwürdigen Objekte vermerkt.

Die Umgebungsgestaltung verfügt über eine gute Qualität.

Gebäude

Typologie

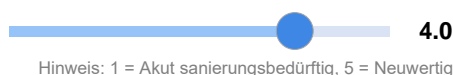
Art EFH	EFH - freistehend
Gebäudevolumen	-
Wohnfläche	145 m² HNF SIA 416
Zimmerzahl	6.5
Ursprüngliches Baujahr	1911
Technisches Baujahr	-
Hauszugang	Unproblematisch

Nachhaltigkeit

Allgemein

Qualität der Dämmung	Unvollständig gedämmt
Energiequelle Heizung	Gas
Wärmeerzeuger Heizung	Heizkessel ein Geb.
Energiequelle Warmwasser	Gas
Wärmeerzeuger Warmwasser	Heizkessel
Energiebezugsfläche	-
Stromerzeugung am/im Gebäude	-
Erträge aus Stromerzeugung am/im Gebäude	-
Minergie	
Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

Zustand gesamt



Steuerwert	-
Konstruktionsart / Dachart	Massivbau / Satteldach
Unterkellerung	Vollständig unterkellert
Anzahl Wohngeschosse	3
Gebäudegrundfläche (Footprint)	-
Nebengebäude	-
Wohnfläche Einlegerwohnung	-

GEAK

Typ	Kein GEAK
Etikette gesamtes Gebäude	-
Etikette Gebäudehülle	-
Dokumentnummer	-
Datum / Gültigkeit (Jahre)	-
SNBS	
Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

Gebäude

Administratives

EGID	538799
Amtliche Gebäudenummer	-
Wertquote bei Miteigentum	-
Anteile am Erneuerungsfonds	-

Gebäudeversicherung	AGV
Nr. Gebäudeversicherung	854796
Weitere Nrn.	-
Versicherungswert (Indexstand)	538'000 (2016)

Ausbaustandard

Ausbaustandard  4.0

Hinweis: 1 = sehr bescheiden, 5 = luxuriös ausgebaut

Raumaufteilung	Teilweise flexibel nutz- und möblierbar
Raumhöhen	Sehr hohe Wohnräume (ab 2.80 m)
Anzahl Nasszellen	2

Standard Nasszelle	-
Zusätzliche WC	1
Wand-/Bodenbeläge	Durchs. Oberflächen und Beläge
Küche	Durchschnittliche Ausstattung
Wärmeverteilung	Heizkörper / Radiatoren

Ausstattung

Barrierefreiheit	-
Pool innen / aussen	-
Wintergarten geheizt / ungeheizt	-
Sauna	-

Cheminee / Schwedenofen	Ja
Sicherheitssystem	-
Lüftungssystem	-

Parkierung

Garagen auf anderem Grundstück	-
Garagen im separatem Gebäude	-
Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-

Parkplätze in Carports	1
Aussenparkplätze	-

Beschrieb Gebäude / Wohnung

Einfamilienhaus in gepflegten Heimatstilformen, das 1911/12 vom Ennetbadener Architekten und späteren langjährigen Gemeindeammann Eugen Schneider für Bahnmeister Heinrich Koch erbaut wurde. Es gehört zu einer Zeile von insgesamt vier Häusern (Bauinventarobjekte ENN919A-D), die sich durch eine vergleichbare Formensprache als zusammengehörig auszeichnen, durch eine unterschiedliche Detailgestaltung aber gleichzeitig auch deutlich als individuelle Einheiten artikuliert sind.

Giebelständig in den ansteigenden Hang gesetzt, bilden die Häuser zusammen mit ihren teilweise von hohen Bäumen bestandenen Gärten ein Ensemble, das für eine gepflegte Einfamilienhausbebauung des frühen 20. Jahrhunderts als exemplarisch gelten kann.

Das Haus Höhtalstrasse 12 zeigt an der Giebelfront als charakteristisches Gestaltungselement eine um beide Gebäudekanten gezogene hölzerne Balkonlaube. Es ist innen wie aussen weitgehend intakt erhalten und besitzt noch die ursprünglichen Fenster samt Vorfenstern.

Die Gebäudehülle wurde im Jahr 2001 saniert, wobei das Dach komplett neu eingedeckt und isoliert wurde. Der Innenausbau wurde im Jahr 2018 komplett erneuert.

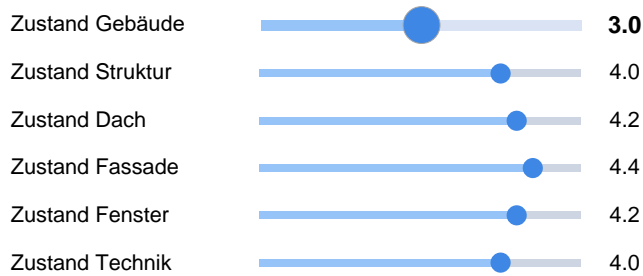
Zustand Details

Alter

Ursprüngliches Baujahr **1911**

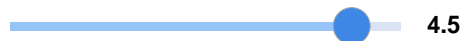
Technisches Baujahr **-**

Zustand Gebäude



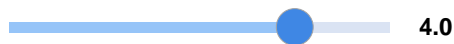
Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand Ausbau



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand gesamt



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Marktwert

Hedonische Bewertung

2'062'000 CHF
14'221 CHF/m²

Statistische Beurteilung

● keine Auffälligkeiten - hohe Schätzqualität erwartet

Datenlage

Ebene Ortschaft ● gut
Ebene Gemeinde ● gut
Ebene MS-Region ● sehr gut

Mikrolage und Objekt

Gebäudevolumen (SIA 416) ● durchschnittlich
Grundstücksfläche ● durchschnittlich
Ausnutzung ● gut ausgenutzt
Alter und Zustand ● bereits stark renoviert
Mikrolage ● marktfähig
Mikrolage und Standard ● ausgewogen

Bemerkung

Sämtliche Angaben in diesem Bericht sind frei erfunden. Das Objekt existiert nicht.

Herleitung

Roher Marktwert	2'027'000	CHF
	13'979	CHF/m ²
Statistische Bandbreite	1'776'000 - 2'278'000	CHF
Zuschläge / Abschläge total	27'000	CHF
Marktwert ohne Parkierung	2'054'000	CHF
	14'166	CHF/m ²
Parkierung	8'000	CHF
Marktwert	2'062'000	CHF
	14'221	CHF/m²

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Zuschläge / Abschläge total	27'000	CHF
Garten-Pavillon	12'000	CHF
Cheminee / Schwedenofen	15'000	CHF

Bewertungszweck

Beispielbericht

Zürich, 19.02.2024

Max Muster

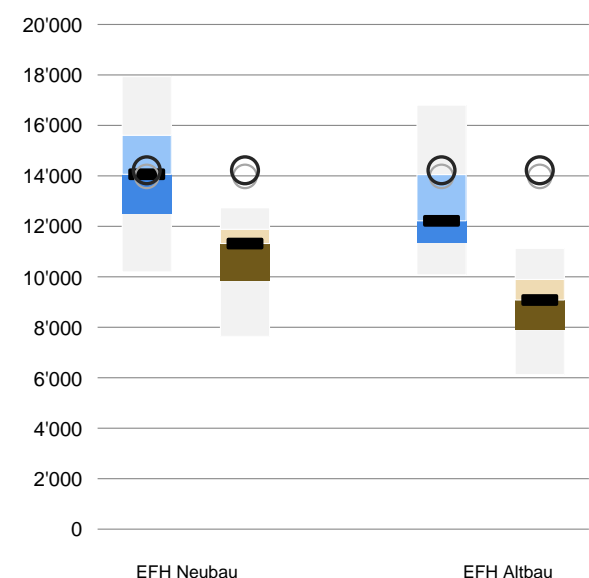
Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine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

Vergleich mit Preisverteilungen

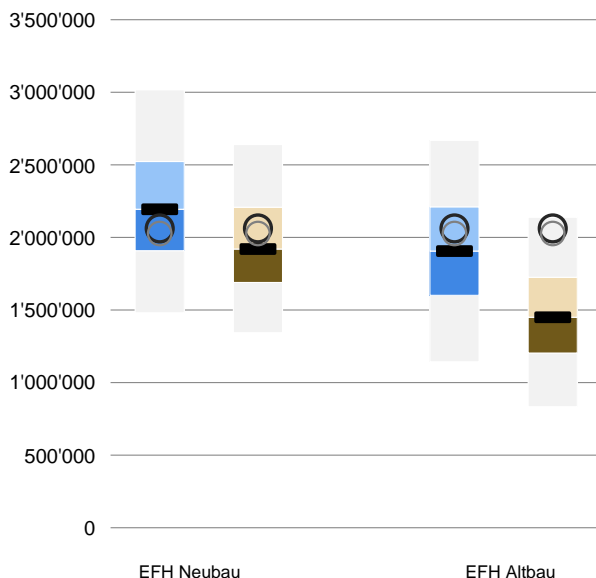
Marktwerte in Ennetbaden	Preise in CHF / m ² HNF		Stückpreise in CHF	
	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau
25% grösser als	15'610	14'050	2'523'000	2'211'000
Median	14'060	12'220	2'194'000	1'906'000
25% kleiner als	12'520	11'360	1'909'000	1'601'000
Abweichung Marktwert vom Median	157 (1%)	2'003 (16%)	-132'000 (-6%)	156'000 (8%)

Quellen: Transaktionsdatenbank FPRE.

Verteilung der Preise pro Quadratmeter (CHF/m²)



Verteilung der Stückpreise (CHF)



- Median
- Überdurchschnittlich
- Objekt (bereinigter Marktwert)
- Teuer / Günstig
- Unterdurchschnittlich
- Objekt (roher Marktwert)
- Transaktionsdaten
- Angebotsdaten

Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank FPRE. Berechnung der Preisverteilungen durch FPRE. (Q1 2024)

Comparables Transaktionsdaten

Diese Bewertung

	MW CHF	Volumen	Zustand	Zimmer	Mikrolage	Standard	Baujahr
🏠	2'062'000	827	4.0	6.5	4.0	4.0	1911

Durchschnitt Comparables

	MW CHF	Volumen	Zustand	Zimmer	Mikrolage	Standard	Baujahr
∅	1'470'000	882	3.10	5.7	3.7	3.3	1965

Alle Comparables

Nr.	Vergleichbarkeit	%	MW CHF	Volumen	Zustand	Zimmer	Mikrolage	Standard	Baujahr	Datum
1		86	1'700'000	900-1000	4.0	5.0	4.5	3.5	2000-2010	2023/9
2		84	2'060'000	800-900	5.0	5.0	4.5	4.5	2020-2024	2023/6
3		80	760'000	500-600	3.0	4.0	3.0	3.0	1920-1930	2023/3
4		80	1'640'000	1000-1100	3.0	9.0	4.0	3.0	1920-1930	2023/3
5		80	1'720'000	900-1000	3.0	6.0	3.5	3.5	1990-2000	2023/3
6		80	1'160'000	800-900	2.0	4.0	3.5	3.0	1950-1960	2023/9
7		79	1'040'000	700-800	3.0	6.0	3.5	3.0	1960-1970	2023/12
8		79	1'320'000	800-900	2.0	5.0	3.0	3.0	1930-1940	2023/6
9		78	1'960'000	1100-1200	3.0	9.0	3.5	3.5	1930-1940	2023/12
10		78	1'340'000	900-1000	3.0	4.0	3.5	3.0	1970-1980	2023/9

Quelle: SRED - Swiss Real Estate Datapool.

Hinweis: Angezeigt werden gut mit dem bewerteten Objekt vergleichbare Einzelbeobachtungen. Dabei werden sowohl Lage- als auch Objekteigenschaften berücksichtigt. An Orten mit wenig Marktaktivität können teilweise keine oder nur wenige Comparables angezeigt werden. Die Transaktionsdaten stammen aus dem SRED - Swiss Real Estate Datapool. Aus Datenschutzgründen dürfen PLZ und Ort nicht angezeigt werden.

Comparables Inseratdaten

Diese Bewertung

	MW CHF	CHF/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer
🏠	2'062'000	14'221	-	5408	4.0	145	1911	6.5

Durchschnitt Comparables

	MW CHF	CHF/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer
∅	1'608'500	11'225	-	-	4.0	144	1981	5.7

Alle Comparables

Nr.	Vergleichbarkeit	%	MW CHF	CHF/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer	Datum
1		84	1'980'000	13'378	800	5408	3.6	148	1967	6.0	2023/5
2		83	1'260'000	9'844	-	5430	-	128	1925	5.5	2023/2
3		83	1'615'000	12'423	800	5408	4.3	130	1967	5.5	2023/11
4		81	1'580'000	10'604	-	5408	-	149	-	6.5	2023/9
5		81	1'985'000	15'269	600	5430	4.5	130	2020	4.5	2023/9
6		81	1'785'000	11'900	700	5430	4.0	150	2023	4.5	2023/12
7		80	1'850'000	11'635	400	5408	4.3	159	-	6.0	2023/9
8		80	1'590'000	9'876	1'500	5415	3.9	161	2007	6.5	2024/2
9		80	1'090'000	8'258	1'700	5415	3.9	132	1968	5.5	2023/9
10		80	1'350'000	9'060	1'800	5430	3.7	149	1969	6.5	2023/8

Quelle: Angebotsdaten von Immobilienportale. Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Hinweis: Angezeigt werden gut mit dem bewerteten Objekt vergleichbare Einzelbeobachtungen. Dabei werden sowohl Lage- als auch Objekteigenschaften berücksichtigt. An Orten mit wenig Marktaktivität können teilweise keine oder nur wenige Comparables angezeigt werden. Die Transaktionsdaten stammen aus dem SRED - Swiss Real Estate Datapool. Aus Datenschutzgründen dürfen PLZ und Ort nicht angezeigt werden.

Impressum

Projekt

Referenz-Nr. EFH Muster

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Auftraggeber

Muster AG
Max Mustermann
Muster Str. 29
8000 Zürich

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).
Anteile am Erneuerungsfonds	Ein Erneuerungsfonds wird geöfnet um Sanierungen für ein Mehrfamilienhaus zu finanzieren. Die jährlichen Beiträge, die durch die Stockwerkeigentümer einbezahlt werden, richten sich nach der jeweiligen Wertquote.
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.

Glossar / Begriffsdefinitionen

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

Legenden

Mikro-Lagerating

Ausprägung

5.0	beste Lage
4.5	sehr gute Lage
4.0	gute Lage
3.5	durchschnittliche-gute Lage
3.0	durchschnittliche Lage
2.5	Lage mit leichten Defiziten
2.0	Lage mit Defiziten
1.5	ungünstige Lage
1.0	ungeeignete Lage

Zustand

Ausprägung	Theoretischer Zustand (Alter)	Zustand
5.0	0 - 3 J.	Neuwertig
4.5	4 - 9 J.	Neuwertig - gut
4.0	10 - 17 J.	Gut
3.5	18 - 23 J.	Intakt - gut
3.0	24 - 29 J.	Gebrauchsfähig / Intakt
2.5	30 - 35 J.	Sanierungsbedürftig - intakt
2.0	36 - 41 J.	Sanierungsbedürftig
1.5	42 - 47 J.	Stark sanierungsbedürftig
1.0	48 + J.	Akut sanierungsbedürftig

Ausbaustandard

Ausprägung

5.0	Luxuriös ausgebaut
4.5	Gehoben bis luxuriös ausgebaut
4.0	Gehoben ausgebaut
3.5	Überdurchschnittlich ausgebaut
3.0	Durchschnittlich ausgebaut
2.5	Durchschnittlich ausgebaut mit wenigen unterdurchschnittlichen Aspekten
2.0	Unterdurchschnittlich ausgebaut
1.5	Bescheiden ausgebaut
1.0	Sehr bescheiden ausgebaut

Qualität Umgebungsgestaltung

Ausprägung

5.0	Herausragende Qualität
4.5	Sehr gute Qualität
4.0	Gute Qualität
3.5	Überdurchschnittliche Qualität
3.0	Durchschnittliche Qualität
2.5	Unterdurchschnittliche Qualität
2.0	Schlechte Qualität
1.5	Sehr schlechte Qualität
1.0	Keine Gestaltung; überhaupt nicht nutzbar

Zustand Ausbau der Wohnung

Ausprägung	Theoretischer Zustand (Alter)	Zustand
5.0	0 - 3 J.	Neuwertig
4.5	4 - 9 J.	Neuwertig - gut
4.0	10 - 17 J.	Gut
3.5	18 - 23 J.	Intakt - gut
3.0	24 - 29 J.	Gebrauchsfähig / Intakt
2.5	30 - 35 J.	Sanierungsbedürftig - intakt
2.0	36 - 41 J.	Sanierungsbedürftig
1.5	42 - 47 J.	Stark sanierungsbedürftig
1.0	48 + J.	Akut sanierungsbedürftig