

Bijou mit Aussicht

**FP
RE**

Einfamilienhaus

Marktwert

Bewertungszweck

Höhtalstrasse 12
5408 Ennetbaden

1'942'000 CHF

Beispielbericht

Bewertungsstichtag

Besichtigungsdatum

11.12.2025

10.12.2025



Ersteller

Auftraggeber

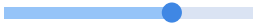


Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Muster AG
Max Mustermann
Muster Str. 29
8000 Zürich

Bewertungsübersicht

Übersicht

Adresse	Höhtalstrasse 12
PLZ / Ort	5408 Ennetbaden
Verwendungszweck	Hauptwohnsitz
Nutzungsart	Eigennutzung
Servitute	Nein
Baurecht	Nein
Grundstückfläche	627 m ²
Art EFH	EFH - freistehend
Gebäudevolumen	830 m ³ GVA
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	 3.7
Zustand gesamt	 4.0
Ausbaustandard	 3.8

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

Besichtigungsdatum	10.12.2025
--------------------	------------

Marktwert

1'942'000 CHF
13'393 CHF/m²

Bewertungstichtag (11.12.2025)

(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, 11.12.2025, Max Muster

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 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 15 **Nachhaltigkeit**

Seite 17 **Marktwert**

Seite 18 **Vergleich mit Preisverteilungen**

Seite 19 **Comparables**

Seite 21 **Impressum**

Seite 22 **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 115'261 Einwohner (2024) und 51'999 Haushalte (2024). Die Gemeinde Ennetbaden selber hat 3'703 Einwohner (2024), verteilt auf 1'695 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.18 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 19 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 60.9% der Haushalte im Jahr 2023 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.2%), 25.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.8%) und 13.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35%). Zwischen 2019 und 2024 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Ennetbaden weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 216 Betriebe mit 817 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 35 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 50 Beschäftigten seit 2012. Von den 566.3 vollzeitäquivalenten Stellen sind 8.2 (1%) im 1. Sektor, 13 (2%) im Industrie- und 545.1 (96%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Ennetbaden aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Baden (11 Min.), Aarau (39 Min.) und Zürich (39 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Baden (12 Min.), Zürich (39 Min.) und Aarau (43 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 1'889 Wohneinheiten auf, wovon 484 Einfamilienhäuser und 1'405 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 25.6% im landesweiten Vergleich (21.1%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 10 Wohnungen (2018 - 2023; das sind 0.53% des Bestandes 2018), ist die Leerstandsquote (2025) mit 0.11% im landesweiten Vergleich (1%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 2 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 18 Wohnungen vom Markt absorbiert.

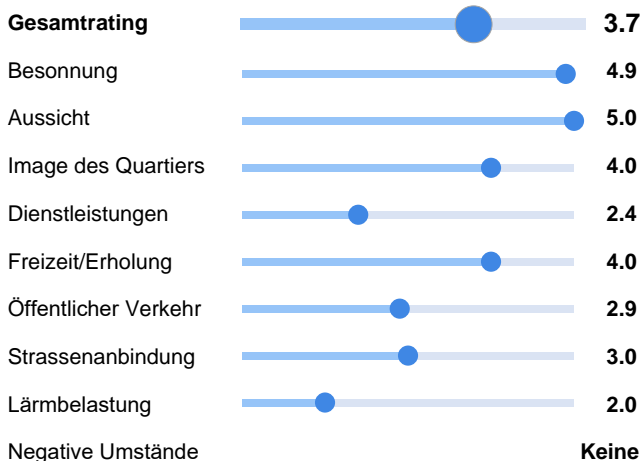
Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Ennetbaden von einer Zusatznachfrage von 171 Wohnungen (pro Jahr: 11) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Ennetbaden liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) bei den EFH bei 13'526 CHF/m², bei den EWG bei 14'467 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 314 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'360 - 1'800 CHF/m² und für ein typisches MFH 3'905 - 5'350 CHF/m² (EWG) bzw. 2'025 - 3'650 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 15.4% zugelegt (Bauland für EFH: 15.3%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 25.7% (Bauland für MFH mit EWG: 31%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 8.2% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 8.5%). Der Markt der Gemeinde Ennetbaden ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

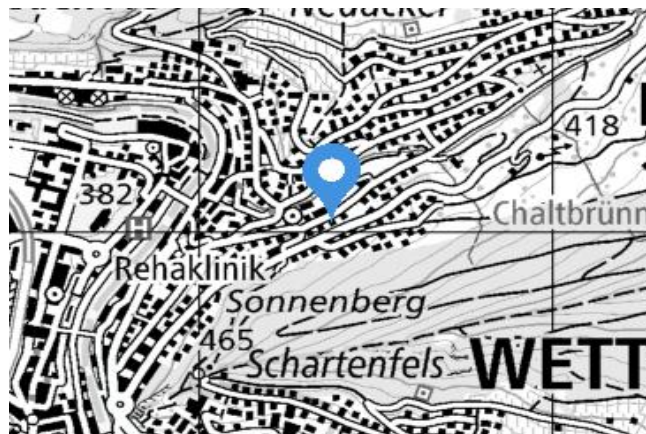
Mikrolage

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 durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.7 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 36% am stärksten vertreten. Es folgen Kinder mit 30%, ältere Personen mit 26% und junge Personen mit 8%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 57% (61% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 30% folgt die Mittelschicht und mit 14% 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 798 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 defizitär.

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 100 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 2.8 Kilometer entfernt.



Der Standort ist lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 59 und bei Nacht mit 52 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

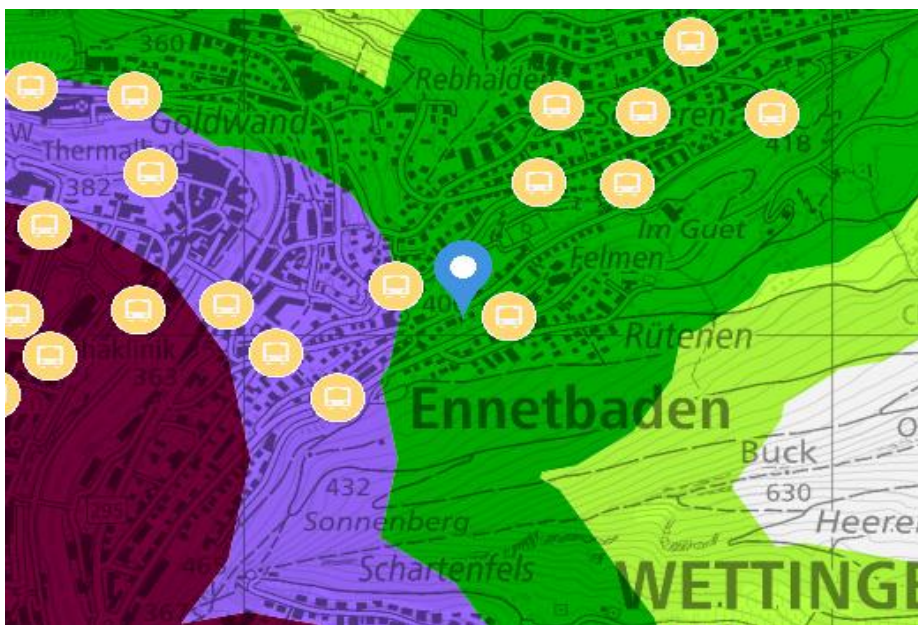










-  Primarschule
-  Sekundarschule
-  Kantons- / Berufsschule
-  Bank
-  Poststelle

Quelle: Swisstopo, FPPE.

Umgebungsanalyse

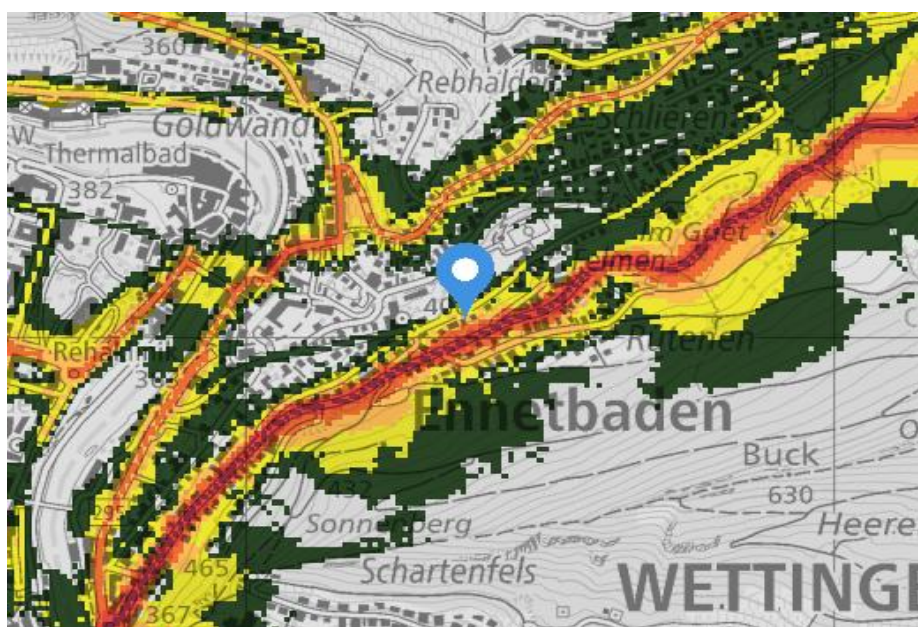
ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen



- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung
-  Bahn
-  Bus
-  Tram
-  Schiff / Fähre
-  Metro
-  Kabinenbahn
-  Sesselbahn
-  Standseilbahn

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

Strassen-Lärmbelastung Nacht

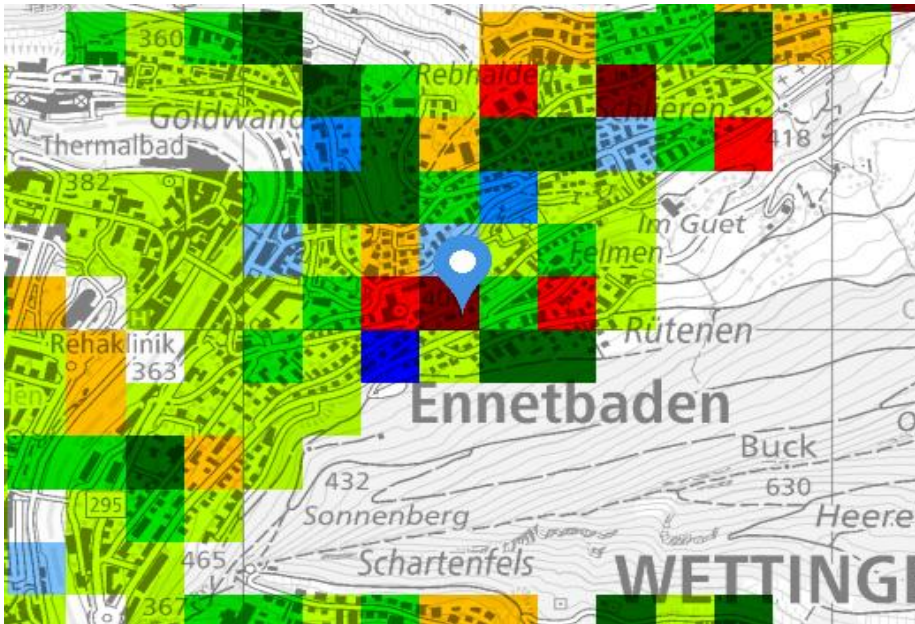


- ≥ 75 dB
- 70 - 74.9 dB
- 65 - 69.9 dB
- 60 - 64.9 dB
- 55 - 59.9 dB
- 50 - 54.9 dB
- 45 - 49.9 dB
- 40 - 44.9 dB
- < 40 dB

Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Umwelt BAFU.

Umgebungsanalyse

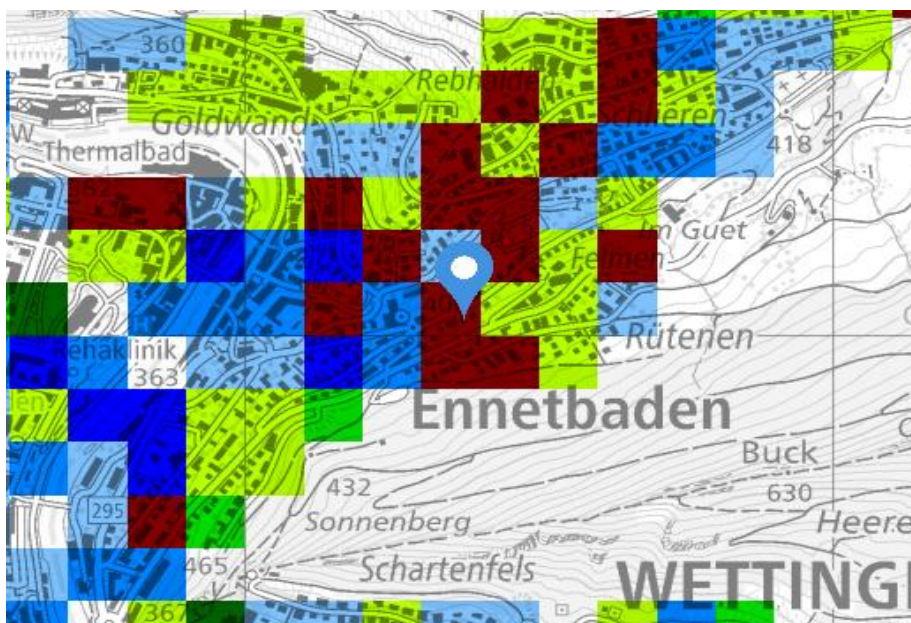
Dominantes Nachfragersegment Wohnen



Quelle: Swisstopo, FPRE, sotomo.

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

Dominante Lebensphase

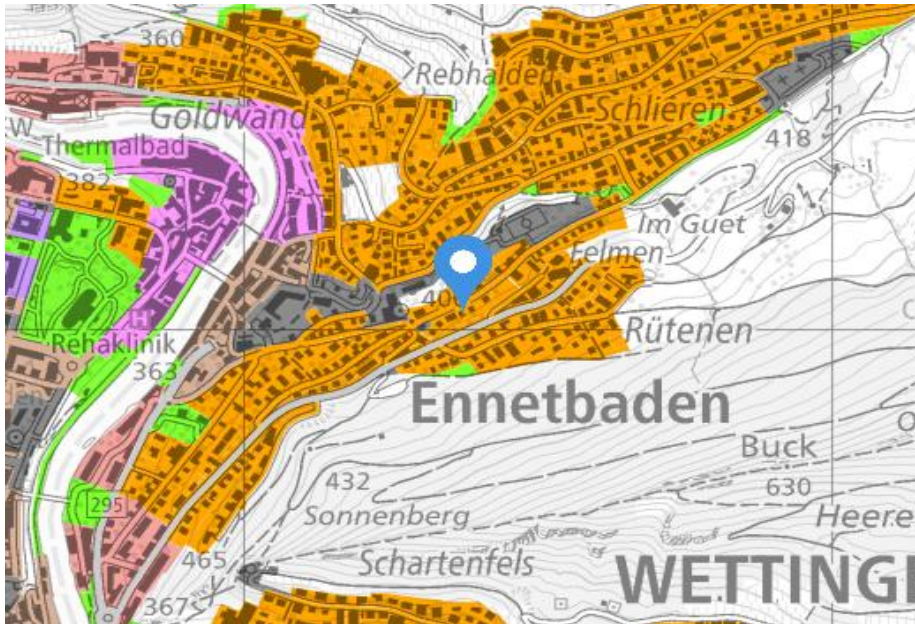


Quelle: Swisstopo, FPRE, sotomo.

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

Umgebungsanalyse

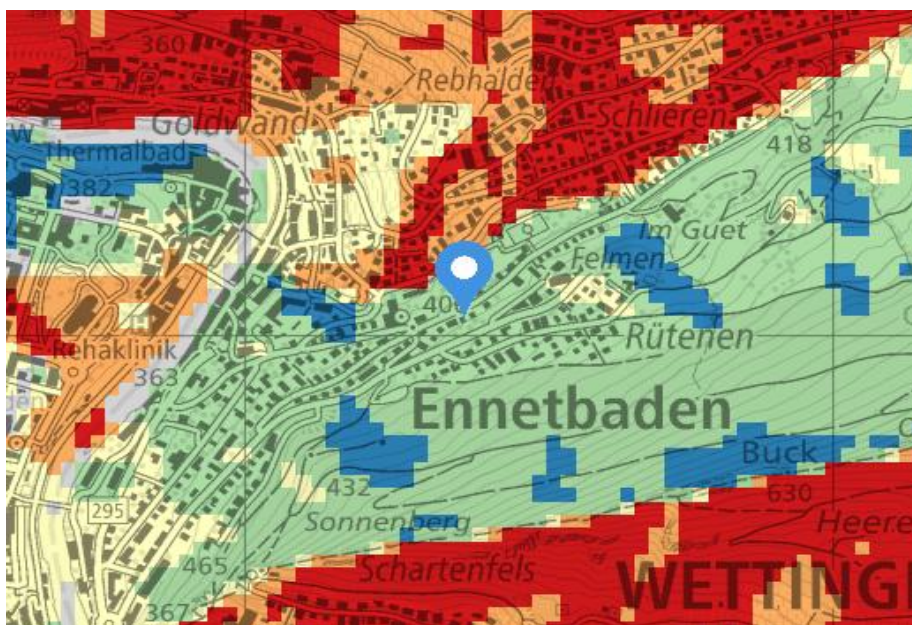
Bauzone



- 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	CH507595748341
Grundstücksnummern	1313, 654, 92

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: Amtliche Vermessung Schweiz / FL, Geoinformationsstellen der Kantone (geodienste.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	830 m³ GVA
Wohnfläche	145 m² HNF SIA 416
Zimmerzahl	6.5
Ursprüngliches Baujahr	1911
Technisches Baujahr	-
Hauszugang	Unproblematisch
Steuerwert	-

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	-

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

Minergie

Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

GEAK

Typ	Kein GEAK
Etikette gesamtes Gebäude	-
Etikette Gebäudehülle	-
Etikette direkte CO2-Emissionen	-
Dokumentnummer	-
Datum / Gültigkeit (Jahre)	-

SNBS

Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

Zustand Gebäude



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

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  **3.8**

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	Durchschnittliche Ausstattung
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	-

Gebäude

Beschrieb Objekt

Das Einfamilienhaus ist freistehend und wurde im Jahr 1911 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es umfasst ein Volumen von 830 m³ GVA und drei oberirdische Geschosse. Es ist vollständig unterkellert. Es verfügt über 6.5 Zimmer und eine Fläche von 145 m² (HNF SIA 416). Die Gebäudeversicherung (AGV) hat den Neubauwert im Jahr 2016 auf CHF 538'000 eingeschätzt.

Der bauliche Zustand ist gut (Gebäude: gebrauchsfähig bis intakt - Gebäudestruktur: gut, Dach: gut, Fassade: gut bis neuwertig, Fenster: gut, Haustechnik: gut; Ausbau: gut bis neuwertig). Das Gebäude ist unvollständig gedämmt (Standard 1980-2000). Die Wärmeerzeugung der Heizung erfolgt durch einen Heizkessel für ein Gebäude. Die Energiequelle der Heizung ist Gas. Die Wärmeerzeugung für Warmwasser erfolgt durch einen Heizkessel. Die Energiequelle für Warmwasser ist Gas. Das Gebäude verfügt über folgendes Nachhaltigkeitszertifikat: Kein GEAK.

Der Ausbaustandard ist gehoben. Die Raumaufteilung ist zweckmässig umgesetzt. Die Raumhöhen sind überdurchschnittlich (Jugendstil oder ähnlich). Die Küche ist gängig ausgestattet. Zur Verfügung stehen zwei Nasszellen (Dusche/Bad) und ein separates WC. Die Ausstattung der Nasszellen ist gängig. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind von gängiger Qualität. Die Wärmeverteilung geschieht mittels Radiatoren. Folgendes Ausstattungsmerkmal ist zudem enthalten: Cheminée / Schwedenofen.

Im Freien/auf einem Autounterstand findet sich ein Parkplatz.

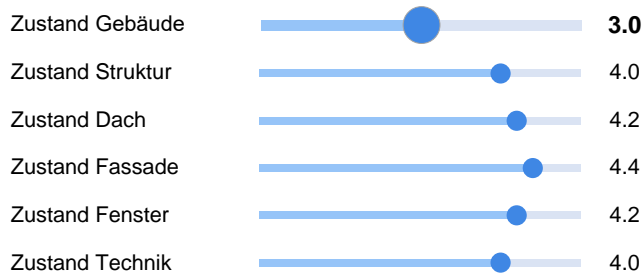
Zustand Details

Alter

Ursprüngliches Baujahr **1911**

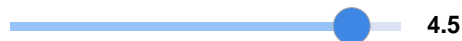
Technisches Baujahr **-**

Zustand Gebäude



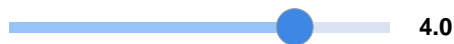
Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand Ausbau



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand gesamt



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Nachhaltigkeit

Grundlagen der Nachhaltigkeitsbeurteilung

Standort

Umwelt- und Klimarisiken

Erdbebenrisiko	sehr gering
Naturgefahren	keine Gefährdung / fehlende Daten
Risiko Massenbewegungen	keine Daten
Lawinenrisiko	keine Daten
Hochwasserrisiko	keine Gefährdung
Überschwemmungsrisiko	keine Gefährdung
Radonbelastung	sehr gering
Wirkung erhöhte Besonnung auf Nachhalt.	positiv

Potentielle Energieträger

	Heute	Perspekt.
Verfügbarkeit Gasnetz	ja	unbek.
Verfügbarkeit Fernwärme	nein	unbek.
Zulässigkeit Erdsonden	unbek.	unbek.

Objekt

Energiekennzahlen

Gebäudehülle	Effektiv	Klimagew. (ATD)
Verbrauch* [kWh/m².EBF a]	132	144
Emissionen* [kgCO2-eq/m² EBF a]	31	34
Energieklasse (indikativ**) Effizienz		F

*Gewichtung nach ATD-Methode, ohne energieträgerabhängige Gewichtungsfaktoren

** (G = prekär, A = nachhaltig)

Verteilung effektive Energieverbräuche nach Nutzung

	[kWh p.a.]	[kWh/m2 EBF.a]	
Heizung	24'060	132	74.5%
Warmwasser	2'923	16	9.1%
Allgemeinstrom	5'115	28	15.8%
Lüftung	177	1	0.5%
Photovoltaik	0	0	0.0%
Total	32'275	177	100.0%

Luftbelastungen

Langzeit Luftbelastungs-Index LBI	gering - 0.76
Feinstaub PM10 [µg/m³]	gering - 13
Feinstaub PM2.5 [µg/m³]	gering - 9
Stickstoffdioxid NO2 [µg/m³]	gering - 16
Ozon 98Perz.O3 [µg/m³]	mässig - 151

	Heute	Perspekt.
Eignung Dach PV-Anlage	gut - 49 m²	gut - 49 m²
Eignung Fassade PV-Anlage	gering	gering
Verfügbarkeit E-Ladestationen	nein	unbek.

Quellen: BAFU, BFS, Gemeinde, Kanton, REMMS, WSL.

Gesamtenergie (Scope 1+2+3)	Effektiv	Klimagew. (ATD)
Verbrauch* [kWh/m².EBF a]	177	189
Emissionen* [kgCO2-eq/m² EBF a]	38	41
Energieklasse (indikativ**) Effizienz		D
Energieklasse (indikativ**) CO2-Emissionen		G

Verteilung effektive Emissionen nach Nutzung

	[tCO2-eq p.a.]	[kgCO2-eq/m2 EBF.a]	
Heizung	5.6	31	80.7%
Warmwasser	0.7	4	9.8%
Allgemeinstrom	0.6	3	9.2%
Lüftung	0.0	0	0.3%
Photovoltaik	0.0	0	0.0%
Total	7	38	100.0%

Nachhaltigkeit

Rating der Nachhaltigkeit

Ökonomie

Makrolage (20%) **4.0**

Mikrolage (20%) **3.9**

Objekt (60%) **3.4**

Immobilie - Gesamtrating 3.6

Ökologie

Makrolage (20%) **3.3**

Mikrolage (20%) **3.6**

Objekt (60%) **3.4**

Immobilie - Gesamtrating 3.4

Hinweis: 1 =sehr schlechtes Rating, 5 = Sehr gutes Rating

Risikoindikatoren

Makrolage -

Mikrolage -

Objekt Stranded-Asset-Risiko; energieintensives Gebäude ohne klare Energieperspektive.

Weitere Informationen

Sie finden weitere Informationen zu der Nachhaltigkeitsbeurteilung von REMMS unter <https://remms.ch>.
Als auch im Methodenbeschrieb.

Marktwert

Hedonische Bewertung

1'942'000 CHF
13'393 CHF/m²

Bewertungstichtag (11.12.2025)

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) ● unauffällig
Grundstücksfläche ● unauffällig
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	1'895'000	CHF
	13'069	CHF/m ²
Statistische Bandbreite	1'674'000 - 2'116'000	CHF
Zuschläge / Abschläge total	27'000	CHF
Marktwert ohne Parkierung	1'922'000	CHF
	13'255	CHF/m ²
Parkierung	20'000	CHF
Marktwert	1'942'000	CHF
	13'393	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, 11.12.2025

Max Muster

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 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.

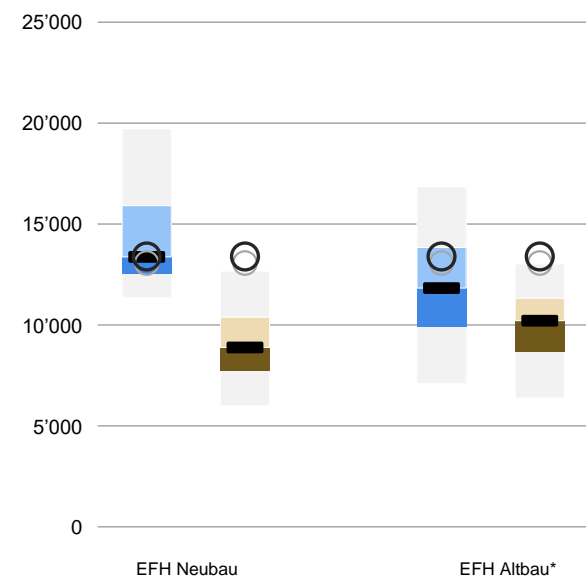
Vergleich mit Preisverteilungen

Marktwerte in Ennetbaden

	Preise in CHF / m ² HNF		Stückpreise in CHF	
	Neubau	Altbau*	Neubau	Altbau*
25% grösser als	15'910	13'840	2'253'000	2'177'000
Median	13'370	11'830	2'086'000	1'845'000
25% kleiner als	12'570	9'940	1'690'000	1'587'000
Abweichung Marktwert vom Median	21 (0%)	1'566 (13%)	-144'000 (-7%)	97'000 (5%)

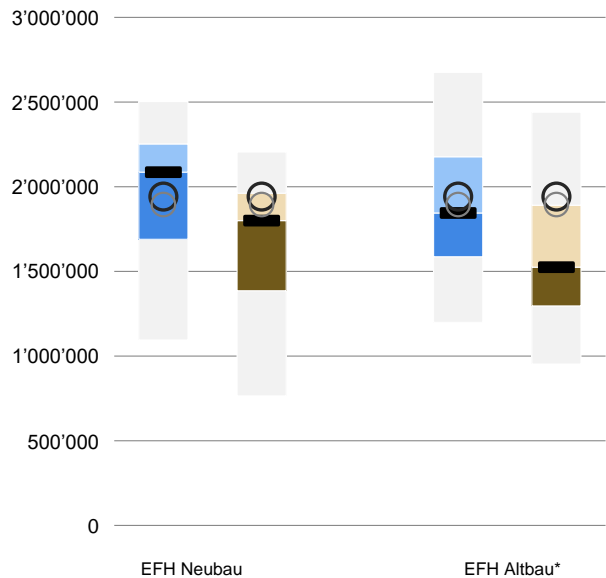
* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2018.
Quellen: Transaktionsdatenbank FPRE.

Verteilung der Preise pro Quadratmeter (CHF/m²)



Median
 Teuer / Günstig
 Überdurchschnittlich
 Unterdurchschnittlich

Verteilung der Stückpreise (CHF)



Objekt (bereinigter Marktwert)
 Objekt (roher Marktwert)
 Transaktionsdaten
 Angebotsdaten

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2018.

Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank FPRE. Berechnung der Preisverteilungen durch FPRE. (Q4 2025)

Comparables Transaktionsdaten

Diese Bewertung

	MW CHF	Volumen	Zustand	Zimmer	Mikrolage	Standard	Baujahr
🏠	1'942'000	830	4.0	6.5	3.7	3.8	1911

Durchschnitt Comparables

	MW CHF	Volumen	Zustand	Zimmer	Mikrolage	Standard	Baujahr
∅	1'572'500	874	2.5	5.8	3.6	3.1	1964

Alle Comparables

Nr.	Vergleichbarkeit	%	MW CHF	Volumen	Zustand	Zimmer	Mikrolage	Standard	Baujahr	Datum
1		82	1'360'000	900-1000	4.0	6.0	4.5	3.0	1980-1990	2025/6
2		78	1'840'000	800-900	2.0	7.0	3.5	3.0	1920-1930	2025/9
3		78	1'080'000	700-800	1.0	5.0	4.0	3.0	1890-1900	2025/6
4		78	1'520'000	900-1000	4.0	6.0	3.5	3.5	2010-2020	2025/6
5		77	2'360'000	1000-1100	1.0	7.0	3.0	3.0	1950-1960	2025/9
6		77	1'100'000	700-800	2.0	6.0	3.0	3.0	1950-1960	2025/9
7		76	1'140'000	700-800	2.0	4.0	3.5	3.0	1980-1990	2025/3
8		75	2'180'000	900-1000	4.0	5.0	3.5	3.5	1980-1990	2025/6
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-

Quelle: SRED - Swiss Real Estate Datapool.

Für dieses Objekt liegen nur 8 Comparables mit ausreichender Vergleichbarkeit vor.

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
🏠	1'942'000	13'393	-	5408	3.7	145	1911	6.5

Durchschnitt Comparables

	MW CHF	CHF/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer
∅	1'436'700	11'284	-	-	-	127	1909	5.2

Alle Comparables

Nr.	Vergleichbarkeit	%	MW CHF	CHF/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer	Datum
1		77	1'200'000	10'619	-	5415	-	113	1898	4.5	2025/5
2		77	1'290'000	11'416	-	5415	-	113	1899	4.5	2025/4
3		76	1'820'000	11'818	-	5400	-	154	1930	6.5	2025/9
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Quelle: Angebotsdaten von Immobilienportale. Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Für dieses Objekt liegen nur 3 Comparables mit ausreichender Vergleichbarkeit vor.

Hinweis: Angezeigt werden gut mit dem bewerteten Objekt vergleichbare Einzelbeobachtungen. Dabei werden sowohl Lage- als auch Objekteigenschaften berücksichtigt.

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 geäufnet 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 erzielbaren 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.
MS-Region	Das Bundesamt für Statistik (BFS) gliedert die Schweiz aufgrund von räumlicher Homogenität in 106 MS-Regionen (MS = mobilité spatiale). Einzelne MS-Regionen sind kantonsübergreifend.
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

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