



## Beispielbewertung (fiktiv)

Höhtalstrasse 12  
5408 Ennetbaden  
Schweiz

**Auftraggeber**

Fahrländer Partner AG  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

**Ersteller**

immocando AG  
Jakob Signer-Strasse 10

CH-9050 Appenzell  
0848 222 444

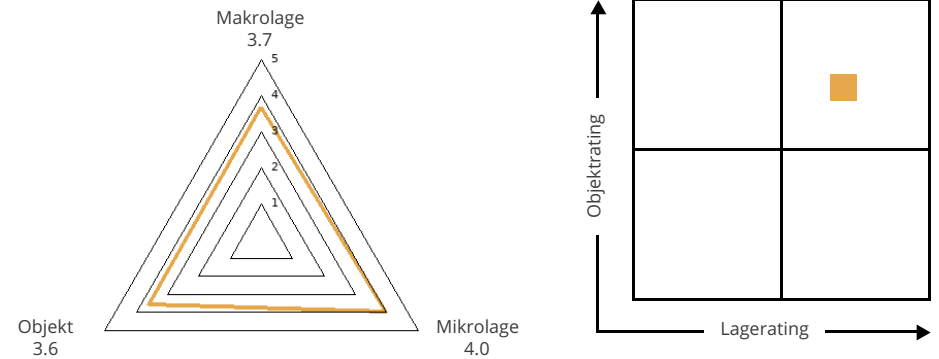
paul.dietrich@inware.ch  
www.immocando.ch

# Überblick

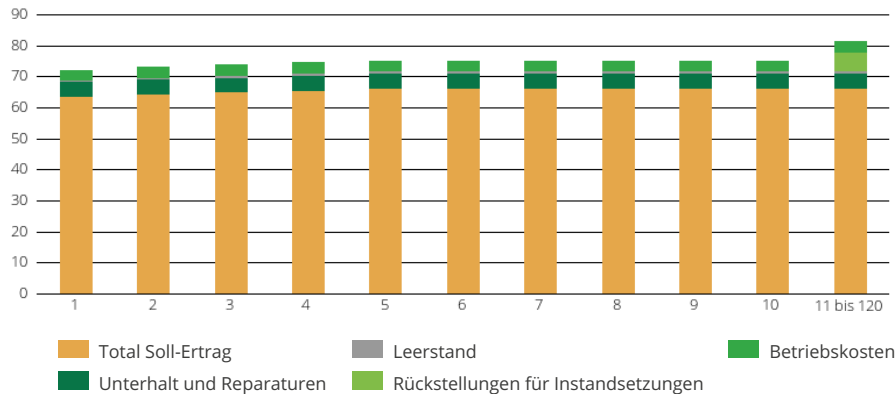
## Kurzbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1910 verfügt über zwei vermietete 4.5-Zimmer-Wohnungen und eine Mansarde. Das Objekt wurde im Jahr 2015 saniert und ist in sehr gutem Zustand.

## Qualitätsprofil Liegenschaft



## Ertrags-/ Kostenprofil (TCHF) pro Jahr



## Bewertung

Approximativer Marktwert

**CHF 1'856'000.00\***

**Bewertungsstichtag**  
19.11.2019

**Nettorendite (Annuität, real)**  
2.8%

**Bruttorendite (Annuität, real)**  
3.6%

### \*Interpretation der Ergebnisse

In dieser Schnellbewertung nicht berücksichtigt sind allfällige Servitute (Nutzungsbeschränkungen, Altlasten, Denkmalschutz etc.) und Baurechtsverträge. Die Schnellbewertung basiert auf einer limitierten Anzahl an Eingabeparametern und berücksichtigt keine Besonderheiten. 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.

# Objektlage

## Beschrieb Makrolage

Ennetbaden ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Baden-Brugg. Diese zählt 111'438 Einwohner (2018) und 50'054 Haushalte (2018). Die Gemeinde Ennetbaden selber hat 3'499 Einwohner (2018), verteilt auf 1'587 Haushalte (2018); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2013 und 2018 beläuft sich auf 34 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 42.9% der Haushalte im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 31.6% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 25.5% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2018 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 232 Betriebe mit 782 Beschäftigten weist die Gemeinde Ennetbaden im Jahr 2017 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 59 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 65 Beschäftigten seit 2011. Von den 566.2 vollzeitäquivalenten Stellen sind 19.8 (3%) im 1. Sektor, 28 (5%) im Industrie- und 518.4 (92%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Ennetbaden aus erreichbaren Zentren sind Baden (10 Min.), Brugg (15 Min.) und Lenzburg (20 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Baden (8 Min.), Brugg (22 Min.) und Zürich (40 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2018 einen Bestand von 1'800 Wohneinheiten auf, wovon 496 Einfamilienhäuser und 1'304 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 27.6% im landesweiten Vergleich (22%) überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 16 Wohnungen (2012 - 2017; das sind 0.92% des Bestandes 2012), ist die Leerstandsquote mit 1.39% im landesweiten Vergleich (1.66%) unterdurchschnittlich. Dies entspricht 25 Wohneinheiten, wovon 92% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2018 und 2035 in der Gemeinde Ennetbaden aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 285 Wohnungen bis 2035 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2019) bei den EFH bei 11'956 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 10'833 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 254 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'280 - 1'590 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 2'585 - 3'340 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 1'460 - 2'420 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr hoch.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Baden um 77.4% zugelegt (Bauland für EFH: 147.6%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 115.6% (Bauland für MFH mit EWG: 328.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 11.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 144.7%). Der Markt der Gemeinde Ennetbaden ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

## Beschrieb Mikrolage

Die Renditeliegenschaft 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), eine Lage mit Defiziten für Büro-Immobilien (2.0 von 5.0) und eine Lage mit Defiziten für Verkaufsliegenschaften (2.0 von 5.0).

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

Der Standort liegt innerhalb der Wohnzone. Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Das Image für Verkaufsnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um eine ungünstige Verkaufslage. 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 30% am stärksten vertreten. Es folgen ältere Personen mit 29%, Kinder mit 21% und junge Personen mit 19%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 53% (48% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 33% 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 Detailhändler angesiedelt. Der nächste Detailhändler ist vom Typ her unbekannt und liegt rund 795 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 2.4 Kilometer entfernt. In Gehdistanz befinden sich keine Dienstleister (Bank, Post, usw.) und Restaurants. 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 eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 130 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 55 und bei Nacht mit 47 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

# Prognose Cashflow (real)

<b>Soll-Mietverträge</b>	<b>Aktuell</b>	<b>Jahr 1</b>	<b>Jahr 2</b>	<b>Jahr 3</b>	<b>Jahr 4</b>	<b>Jahr 5</b>	<b>Jahr 6</b>	<b>Jahr 7</b>	<b>Jahr 8</b>	<b>Jahr 9</b>	<b>Jahr 10</b>	<b>Jahre 11+</b>
Wohnen	62'000	62'623	63'246	63'869	64'491	65'114	65'114	65'114	65'114	65'114	65'114	65'114
Büro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkauf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PP Innen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PP aussen	1'228	1'228	1'228	1'228	1'228	1'228	1'228	1'228	1'228	1'228	1'228	1'228
Weitere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Leerstand in %</b>	0	0.4	0.8	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
<b>Kosten</b>												
Betriebskosten		3'200	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200	3'200
Unterhalt und Reparaturen		4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800
Rückstellungen für Instandsetzungen		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6'218
<b>Total Nettoertrag</b>		55'605	55'977	56'345	56'961	57'577	57'577	57'577	57'577	57'577	57'577	51'359