

Bewertung Wohn- und Geschäfts- haus



Kölliken AG - Mühlegasse 1



Ihr Makler vor Ort



Heinz Mathys
dipl. Immobilienfachmakler nims*
dipl. Bewertungsexperte RE/MAX

DARF ICH MICH IHNEN KURZ VORSTELLEN?

Mein Name ist Heinz Mathys und seit bald 10 Jahren bin ich erfolgreich im Immobiliengeschäft tätig. Als RE/MAX-Bewertungsexperte und Makler bin ich Experte für das Wohnen in Zofingen und

Umgebung und stehe Ihnen als Ihre persönliche Ansprechperson beim Kauf, beim Verkauf, bei der Vermietung, Bewertung und allen Fragen rund um Ihre Immobilie jederzeit gern zur Verfügung - per Telefon, E-Mail und natürlich auch persönlich!

Bewertungsbericht



Einfamilienhaus

Mühlegasse 1
5742 Kölliken

Besichtigungsdatum 26.9.2022



Auftraggeber

Markus Scheidegger
Mühlegasse 1
5742 Kölliken

Ersteller

RE/MAX Immobilien Zofingen
Mathys Heinz

Gerbergasse 7
4800 Zofingen

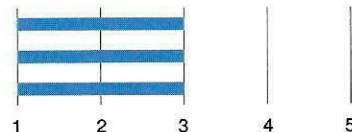
heinz.mathys@remax.ch

Bewertungsübersicht

Liegenschaft

Adresse Mühlegasse 1
PLZ / Ort 5742 Kölliken
Wesentliche Servitute nein
Baurecht nein
Grundstückfläche 518 m²
EGID -

Zustand
Ausbaustandard
Mikrolage



Gebäude

Art EFH EFH - freistehend
Gebäudenutzung Spezialobjekt
Ursprüngliches Baujahr 1900
Gebäudevolumen 1'607 m³ SIA 116
Wohnfläche 180 m² HNF SIA 416
Zimmerzahl 6.5
Energiestandard geringer Dämmungsgrad

Garagenplätze
keine im Gebäudevolumen enthalten
1 in separatem Garagengebäude auf dem Grundstück
keine in Garagengebäude auf einem anderen Grundstück
Andere Parkierung
5 Parkplätze / Unterstände

Marktwert 1'208'000 CHF

6'710 CHF/m² HNF

Kurzbeschreibung

Bewertung Wohn- und Geschäftshaus, Mühlegasse 1, 5742 Kölliken

Bewertungszweck

Ermittlung eines realistischen Marktpreises

Auftraggeber

Markus Scheidegger
Mühlegasse 1
5742 Kölliken

Ersteller

RE/MAX Immobilien Zofingen
Mathys Heinz

Gerbergasse 7
4800 Zofingen

heinz.mathys@remax.ch

Zofingen, 31.10.2022, Mathys Heinz

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



Makrolage

Regionale Einbettung



Quelle: geo.admin.ch

Beschrieb Makrolage

Kölliken ist gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» im Kanton Aargau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Kölliken zählt 4'659 Einwohner (2021), verteilt auf 1'905 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 38 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 22.7% der Haushalte im Jahr 2020 zu den oberen Schichten (Schweiz: 34.2%), 39.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.4%) und 38.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.4%). Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 291 Betriebe mit 1'567 Beschäftigten weist die Gemeinde Kölliken im Jahr 2019 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 19 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 234 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'199 vollzeitäquivalenten Stellen sind 40.7 (3%) im 1. Sektor, 320.4 (27%) im Industrie- und 837.5 (70%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Kölliken aus erreichbaren Zentren sind Aarau (13 Min.), Zofingen (14 Min.) und Olten (15 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Zofingen (15 Min.), Lenzburg (16 Min.) und Aarau (24 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2020 einen Bestand von 2'131 Wohneinheiten auf, wovon 940 Einfamilienhäuser und 1'191 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 44.1% im landesweiten Vergleich (21.6%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 26 Wohnungen (2015 - 2020; das sind 1.3% des Bestandes 2015), ist die Leerstandsquote mit 4.32% im landesweiten Vergleich (1.54%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 92 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 82% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 35 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2020 und 2035 in der Gemeinde Kölliken von einer Zusatznachfrage von 362 Wohnungen (pro Jahr: 24) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2022) bei den EFH bei 8'074 CHF/m², bei den EWG bei 6'733 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 188 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 410 - 540 CHF/m² und für ein typisches MFH 670 - 1'060 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Aarau um 81.6% zugelegt (Bauland für EFH: 174.9%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 105.7% (Bauland für MFH mit EWG: 372.1%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 7.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 205.4%). Der Markt der Gemeinde Kölliken ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Mikrolage

Lage der Liegenschaft



Quelle: geo.admin.ch

Beschrieb Mikrolage

Das Geschäftshaus befindet sich an der Mühlegasse 1 in der Gemeinde Kölliken. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und eingeschränkte Aussicht. 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 Zentrumszone. 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 37% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 24%, junge Personen mit 20% und Kinder mit 19%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 36% (41% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 35% folgt die Unterschicht und mit 29% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Im Umkreis von 300 Metern ist ein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt rund 135 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 7.1 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 2 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 2 Restaurants zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist in Fussdistanz erreichbar.

Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 425 Meter entfernt.

Die Lage bietet schlechte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 500 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.5 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 54 und bei Nacht mit 43 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

Mikrolage

Mikrolage	3.0 - durchschnittliche Lage
Besonnung	sehr sonnig
Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	schlechte Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet
Negative Umstände	-
Hauszugang	unproblematisch

Grundstück

Beschrieb Grundstück

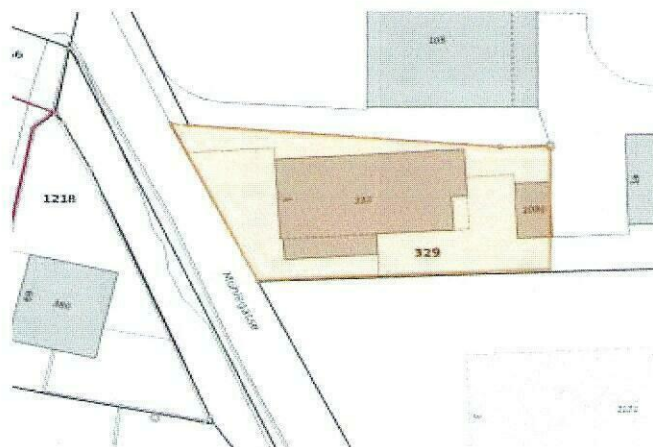
Das Grundstück mit der Kataster-Nr. 329 liegt in der Zentrumszone und umfasst eine Fläche (GSF) von 518 m². Die Ausnutzungsziffer beträgt 1.0

Es sind keine wertrelevanten Servitute/Nutzungsbeschränkungen bekannt.

Kataster und Baurechtliches

Kataster-Nr.	329
Weitere Nrn.	-
Bauzone	Zentrumszone
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	1.00
Grundstückfläche	518 m ²

Lage und Form: Grundstück



Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	nein
Wohnrecht	nein
Nutzniessung	nein

Altlasten -

Denkmalschutz -

Verzeichnis -
Art des Schutzes -

Baurecht

Objekt im Baurecht nein

Objekt

Beschrieb Objekt

Das Spezialobjekt ist freistehend und wurde im Jahr 1900 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es umfasst ein Volumen von 1'607 m³ SIA 116 und zwei oberirdische Geschosse. Es ist vollständig unterkellert. Es verfügt über 7 Zimmer und eine Fläche von 180 m² (HNF SIA 416).

Das Gebäude ist in einem gebrauchsfähigen/intakten Zustand. Der Dämmungsgrad ist gering. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung. Der Ausbaustandard ist üblich/durchschnittlich. Die Raumaufteilung ist grosszügig und zweckmässig umgesetzt. Die Raumhöhen sind überdurchschnittlich. Zur Verfügung stehen zwei Nasszellen (Dusche/Bad) und ein separates WC. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind von gängiger Qualität. Die Wärmeverteilung geschieht mittels Radiatoren.

Im separaten Garagengebäude kann ein Wagen parkiert werden. Im Freien finden sich fünf weitere Parkplätze.

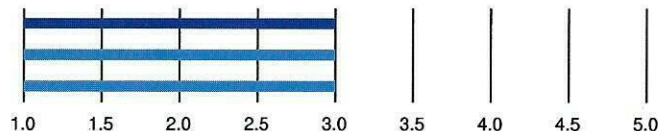
Die Gebäudeversicherung (AGV) hat den Neubauwert im Jahr 2011 auf CHF 903'000 eingeschätzt.

Gebäude

Gebäudenutzung	Spezialobjekt	Gebäudevolumen	1'607 m ³ SIA 116
EGID	-	Anzahl Geschosse	2
Art EFH	EFH - freistehend	Dachart	Satteldach
Konstruktionsart	Massivbau	Unterkellerung	vollständig unterkellert
Anzahl Gebäude	-	Ursprüngliches Baujahr	1900
Gebäudeversicherung	AGV	Technisches Baujahr	-
Versicherungsnummer	332	Wohnfläche	180 m ² HNF SIA 416
Versicherungswert	903'000 CHF	Zimmerzahl	6.5
Schätzungsjahr	2011	Nebengebäude	-

Zustand: Erfolgte Renovationen und Einschätzung

Zustand	3.0 - gebrauchsfähig/intakt
Zustand Hülle	3.0 - gebrauchsfähig/intakt
Zustand Ausbau	3.0 - gebrauchsfähig/intakt



Renovation 1 - 2017	Innensanierung	17'000 CHF
Renovation 2 - 2018	Erneuerung Ausbau	10'000 CHF

Standard: Qualitätsprofil und Einschätzung

Ausbaustandard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Energiestandard	geringer Dämmungsgrad
Raumaufteilung	grosszügig und zweckmässig
Raumhöhen	hohe Wohnräume
Anzahl Nasszellen	2
Zusätzliche WC	1
Wand-/Bodenbeläge	gängige Oberflächen und Beläge
Küche	veraltete Einbauküche
Wärmeerzeugung	Öl-Zentralheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Extras	-

Parkierung

Garagenplätze	Andere Parkierung
keine im Gebäudevolumen enthalten	5 Parkplätze / Unterstände
1 in separatem Garagengebäude auf dem Grundstück	
keine in Garagengebäude auf einem anderen Grundstück	

Hedonische Bewertung (IST-Analyse)

Herleitung

Roher Marktwert

1'208'000 CHF

6'710 CHF/m² HNF

Statistische Bandbreite

1'058'000 - 1'358'000 CHF

Parkierung

- CHF

Sonderfaktoren

- CHF

Baurecht

- CHF

Einschätzung Marktwert

1'208'000 CHF

6'710 CHF/m² HNF

Datenlage

Datenlage auf Ebene Ortschaft

sehr gut



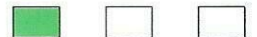
Datenlage auf Ebene Gemeinde

sehr gut



Datenlage auf Ebene MS-Region

sehr gut



Mikrolage und Objekt

Gebäudevolumen

sehr gross



Grundstücksfläche

durchschnittlich



Ausnutzung

sehr gering ausgenutzt



Alter und Zustand

bereits stark renoviert



Mikrolage

marktfähig



Mikrolage und Standard

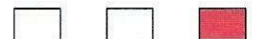
ausgewogen



Statistische Beurteilung

Gesamtbeurteilung

grössere Auffälligkeiten



Einschätzung Marktwert

Gewichtung der Bewertungen

	Gewicht	
Hedonische Bewertung (IST-Analyse)	100%	1'208'000 CHF
Hedonische Bewertung (Neubau - Renovationsbedarf)	0%	- CHF
Realwert	0%	- CHF
Ertragswert	0%	- CHF
Andere aktuelle Schätzung	0%	- CHF

Einschätzung Marktwert

Marktwert 1'208'000 CHF
6'710 CHF/m² HNF

Bewertungszweck

Ermittlung eines realistischen Marktpreises

Zofingen, 31.10.2022



Mathys Heinz

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.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
 Postfach, 5001 Aarau
 Tel.: 0848 836 800
 Fax: 062 836 36 63
 www.agv-ag.ch



391187

Herr
 Markus Scheidegger
 Hauptstrasse 25
 5742 Kölliken

Police Nr. 69168

Aarau, 12. Juni 2017
 H / 003

Eigentümer/Eigentümerin

Markus Scheidegger, Sarah Maria Scheidegger-Schürmann

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 12.05.2017 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Kölliken	332	Mühlegasse 1	1900

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
19.04.2011	20.9	1'607	486

Gebäudebeschrieb

Wohn- und Geschäftshaus, Werkstattanbau, Unterstand

Versicherungsdeckung Nauwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar inklusive Aufräumkosten (12 % der Schadensumme) (Einrichtungen vgl. Beilage)	878'000	0.330	289.75
- Gebäude 878'000			
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	44'000	0.330	14.50
gegen Feuer- und Elementarschäden			
Gebäudewasser (freiwillig) Ja	878'000	0.300	263.40
- Zusatzversicherung Aqua Plus Ja			33.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			30.05
Feuerschutzabgabe	922'000	0.070	64.55
Elementarschadenpräventionsabgabe	922'000	0.015	13.80
Total CHF			709.05

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
 Postfach, 5001 Aarau
 Tel.: 0848 836 800
 Fax: 062 836 36 63
 www.agv-ag.ch



391187

Herr
 Markus Scheidegger
 Hauptstrasse 25
 5742 Kölliken

Police Nr. 69923

Aarau, 12. Juni 2017
 H / 003

Eigentümer/Eigentümerin

Markus Scheidegger, Sarah Maria Scheidegger-Schürmann

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 12.05.2017 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Kölliken	1090	Mühlegasse 1	1966

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
19.04.2011	20.0	92	486

Gebäudebeschrieb

Garage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar inklusive Aufräumkosten (12 % der Schadenssumme)	25'000	Min.	15.00
- Gebäude	25'000		
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) gegen Feuer- und Elementarschäden	Ja	3'000	0.330
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			0.80
Feuerschutzabgabe	28'000	0.070	1.95
Elementarschadenpräventionsabgabe	28'000	0.015	0.45
Total CHF			19.20

Bitte auch Rückseite beachten