

# Immo Value

## Immo Bolliger AG

**Liegenschaft:**

5.5 Zimmer Eigentumswohnung, Gärtnereweg 9, 4665 Oftringen

**Auftraggeber:**

Carlos Gaspar, Gärtnereweg 9, 4665 Oftringen

**Erstellt durch:**

Ivo Bolliger, Immo Bolliger AG

**Bewertet am:**

15. Juli 2025

## Die 10 Module von Immo Value

Immo Bolliger bietet ein vereinfachtes, massgeschneidertes Bewertungssystem für Immobilien. Die 10 Module garantieren eine marktgerechte Bewertung. Sachlich und einfach vermittelt es dem Verkäufer eine sichere Grundlage für eine erfolgreiche Vermarktung zum bestmöglichen Preis.

### Begehung der Immobilie

Besichtigung und Beratung vor Ort durch Experten mit regionalem Hintergrund

### 4-Augen-Prinzip

Unabhängige Bewertung von 2 Experten

### Hedonische Bewertung

Eruierung Referenzpreis mittels Fahrländer & Partner Vergleichswertmethode

### Plausibilisierung

Vereinfachte Substanzwert- und Ertragswertberechnung

### Analyse Ihrer Immobilie

Stärken, Herausforderungen, Chancen, Risiken

### Potential Ihrer Immobilie

Was bietet die Immobilie an Entwicklungsmöglichkeiten?

### Verkäuflichkeit

Berücksichtigung Finanzinstitute  
Erfahrung Immo Bolliger

### Empfehlung / Diskussion

Preis  
Verkaufsstrategie

### Verkaufsstrategie Immo Bolliger

Verkaufspreisoptimierung (+7%),  
Reno-Offerten-Service,  
Einsatz Marketinginstrumente  
Einsatz professionelles Netzwerk,  
Alles aus einer Hand

### Nächste Schritte

Verkaufsstrategie / Definition Produkt  
Suchkundendatenbank

## Begehung der Immobilie

Die gut ausgebildeten Fachleute von Immo Bolliger inspizieren das Objekt vor Ort, erfassen alle relevanten Daten und dokumentieren den Rundgang fotografisch. Im Gespräch mit dem Eigentümer erfährt Immo Bolliger die Geschichte der Immobilie sowie die Perspektive der Bewohner zu allem, was für eine präzise und sorgfältige Bewertung wichtig ist.

## Hedonische Bewertung (Analytische-Statistische Variante der Vergleichswertmethode)

Die hedonische Methode ist die analytische-statische Variante der manuellen Vergleichswertmethode. Sie basiert auf grossen Datenbanken erfolgreicher Transaktionen, wobei die zentralen Eigenschaften zu Lage und Objekteigenschaften gut erfasst sind. Mittels analytischer Statistik werden die Preise für einzelne Eigenschaften ermittelt und auf das Bewertungsobjekt angewendet.

## 4-Augen-Prinzip bei Immo Bolliger

Nach einer Begehung wird intern bei Immo Bolliger der Bewertungsprozess gestartet. Hier wird das Resultat der hedonischen Bewertung validiert und mit dem persönlichen Eindruck vor Ort abgestimmt. In den Prozess werden ebenfalls andere Bewertungsmethoden, wie Ertrags- und Substanzschätzung (Sachwert) und die langjährigen persönlichen Erfahrungen im Zusammenhang mit Verkäufen in unmittelbarer Nachbarschaft (Quartier/Gemeinde) einbezogen. Gleichzeitig bewertet ein anderer Immobilienexperte von Immo Bolliger das Objekt, um dann das Resultat von den zwei unabhängigen Bewertungen zu vergleichen und bei grösseren Deltas auf eine Preisspanne abzustimmen. Die Bewertung wird dann in einem ausführlichen Bericht sowohl digital als auch in Papierform zusammengefasst.

## Besprechung der Bewertung bei Immo Bolliger

Das Ergebnis der Bewertung wird fünf Arbeitstage nach der Besichtigung der Immobilie präsentiert und erläutert. Dabei wird erneut auf die wesentlichen Punkte eingegangen, und die relevanten Faktoren für die Bewertung werden erklärt.

## Vorstellung des Immo Bolliger Vermarktungssystems

Im Zuge eines Beratungsgesprächs stellt Immo Bolliger das Unternehmen vor, inklusive des Teams, der Vision, der Werte und der Alleinstellungsmerkmale (USPs). Bei Interesse am Verkauf werden potenzielle Verkaufsstrategien sowie die Anforderungen und Bedingungen seitens der Verkäuferschaft ausführlich erörtert und beraten. Dabei wird auch das professionelle Netzwerk von Immo Bolliger präsentiert, Referenzen werden gezeigt und die Details der Honorierung erläutert. Der Fokus liegt dabei auf dem Mehrwert und Nutzen für den Auftraggeber – Immo Bolliger begleitet den Verkäufer durch sämtliche Prozessschritte vor, während und nach der Vermarktung. Zusätzlich werden Supportleistungen in rechtlichen und steuerlichen Fragen rund um die Immobilie angeboten.

## Einfache Plausibilisierung

Immo Value, ein Produkt von Immo Bolliger, überprüft den hedonischen Wert anhand von Schätzungen über Ertrag und Substanz im Einklang von Erfahrungswerten (Reale Transaktionspreise). Dabei handelt es sich nicht um eine herkömmliche Verkehrswertschätzung, sondern vielmehr um ein vereinfachtes Verfahren mit dem Ziel, den Marktwert zu schätzen.

### Hedonische Bewertung IMBAS von Fahrländer und Partner

Einfamilienhaus **CHF 689.000**

### Vereinfachter Ertragswert

<i>Bereich</i>	<i>CHF / %</i>
Nettomiete pro Jahr	CHF 26.280
Brutto-Kapitalisierung	4,00%
Ertragswert	<b>CHF 657.000</b>

### Eigentumswohnung - Referenzierte Transaktionspreise nach Anzahl Zimmer & Anzahl m2 (NWF)

<i>Wertelement</i>	<i>NWF</i>	<i>CHF/m2 (*)</i>	<i>Wertelement in CHF</i>
Eigentumswohnung	104,8	CHF 6.900	CHF 723.120
Technische Entwertung (Grobberechnung)			-CHF 135.000
	<i>Anzahl</i>	<i>CHF/Pauschal</i>	<i>Wertelement in CHF</i>
Parkplätze (Garagenbox)	2	CHF 30.000	CHF 60.000
<b>Total</b>			<b>CHF 648.120</b>

## Analyse Ihrer Immobilie

### Stärken der Immobilie

- Zentrale und gesuchte Lage in Oftringen
- Gute Erschliessung durch Autobahn und ÖV
- Junges Baujahr
- Intelligenter Grundriss
- Zwei Einstellhallenplätze

### Herausforderungen der Immobilie

- Moderate Zimmergrössen
- Emission Hauptstrasse

### Chancen

- Starke Nachfrage nach zentralem Wohnen
- Sinkende Hypothekarzinsen
- Immobilie als nachhaltige Wertanlage

### Gefahren

- Erhöhte Energiepreise
- Geopolitische Verwerfungen

## Potential Ihrer Immobilie

- Malerarbeiten

## Mögliche Käuferschaft

- Familie mit lokaler Bekenntnis zu Oftringen
- Pendler
- Paar mit Wunsch nach altersgerechtem Wohnen

### Die Tragbarkeit Ihrer Immobilie für die mögliche Käuferschaft

Verkaufspreis	CHF 689.000
Möglicher Sanierungsaufwand (Grobberechnung)	CHF 92.000
Total Anlagewert	<b>CHF 781.000</b>

Die herkömmlichen Bedingungen eines Hypothekengebers fordern mindestens 20% Eigenmittel	<b>CHF 156.200</b>
---	--------------------

und setzen damit ein Jahreseinkommen voraus von ca.	<b>CHF 135.894</b>
---	--------------------

## Verkaufsstrategie Immo Bolliger

Die Gestaltung des Lebensraums unserer Kunden liegt uns am Herzen. Wir legen Wert auf individuelle, vertrauensvolle, glaubwürdige und lösungsorientierte Kundenbetreuung. Wir arbeiten mit viel Leidenschaft und suchen für unsere Kunden immer das Optimum von Wohlbefinden, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

Unsere langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche ermöglicht es uns, **jährlich über 100 Objekte erfolgreich zu vermitteln**. Als Ihr lokaler Partner sind wir bestens mit Ihrer Immobilienlage vertraut und agieren als verlässlicher Vermittler in unserem Netzwerk. Durch unsere tiefe Verwurzelung in der Region kennen wir den herrschenden Immobilienmarkt bis ins Detail.

Vertrauen Sie uns als Makler vor Ort, der nicht nur Zahlen und Fakten kennt, sondern auch das Potential Ihrer Liegenschaft versteht. Wir setzen unser Engagement und unsere Leidenschaft dafür ein, die perfekte Verbindung zwischen Verkäufer und Käufer herzustellen, um Ihre Immobilientransaktion zu einem schönen Abschluss zu bringen.

---

### Für Ihre Eigentumswohnung am Gärtnereweg 9 in 4665 Oftringen

- Fixpreis-Strategie
- Immo Bolliger Verkaufsdokumentation (inkl. Drohnenaufnahmen)
- Promotion im lokalen Immo Bolliger Netzwerk (Suchkunden, Banken)
- Breite öffentliche Vermarktung (Online >10 Portale)
- Einsatz Marketinginstrumente (Verkaufstafel, Social-Media)
- Besichtigung durch Ihren persönlichen Immobilienexperten ( mit Support von unseren Immobilien - Berater Team )
- Käuferbegleitung in der Finanzierung und Renovation von Immobilien

## Referenzen mit Immo Bolliger

Zu den bereits verkauften Objekten:



## Anhang

- Hedonische Bewertung (Fahrländer und Partner)

# Hedonische Bewertung

Eigentumswohnung

Gärtnereweg 9  
4665 Oftringen

Bewertungsstichtag

18.07.2025

Marktwert

689'000 CHF

Besichtigungsdatum

15.07.2025

Bewertungszweck

Ermittlung des aktuellen  
Marktwerts



Ersteller

Immo Bolliger AG  
Ivo Bolliger  
Aeussere Luzernerstrasse 20  
4665 Oftringen  
ivo.bolliger@immobolliger.ch

Auftraggeber / Eigentümer

Carlos Gaspar  
Gärtnereweg 9  
4665 Oftringen




Eigentümer

Carlos Gaspar  
Gärtnereweg 9  
4665 Oftringen

# Bewertungsübersicht

## Übersicht

Adresse	Gärtnereiweg 9
PLZ / Ort	4665 Oftringen
Verwendungszweck	Hauptwohnsitz
Nutzungsart	Eigennutzung
Wesentliche Servitute	Nein
Baurecht	Nein
Art der Wohnung	Geschosswohnung
Etage	3. Obergeschoss
Lift vorhanden	Ja
EGID	190163115
Ursprüngliches Baujahr	2007
Wohnfläche	105 m <sup>2</sup> NWF

Wertquote EWG	-
Zimmerzahl	5.5
Fläche Balkon / Terrasse / Gartenanteil	17.6 m <sup>2</sup>
Qualität der Dämmung	Vollständig gedämmt
Energiequelle Heizung	Gas
Tiefgaragenplätze	2
Parkplätze in Carports	-
Andere Garagenplätze	-
Aussenparkplätze	-
Zustand gesamt	 3.3
Ausbaustandard	 2.5
Mikrolage	 3.0

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

## Marktwert

**689'000** CHF

**6'574** CHF/m<sup>2</sup>

Bewertungsstichtag (18.07.2025)

(Marktwert: CHF/m<sup>2</sup> gem. m<sup>2</sup> HNF SIA 416)

## Ersteller

Immo Bolliger AG  
Ivo Bolliger  
Aeussere Luzernerstrasse 20  
4665 Oftringen

## Auftraggeber / Eigentümer

Carlos Gaspar  
Gärtnereiweg 9  
4665 Oftringen

## Bewertungszweck

Ermittlung des aktuellen Marktwerts

## Kurzbeschreibung

5.5 Zimmer Eigentumswohnung mit zwei Einstellhallenplätze

Oftringen, 18.07.2025, Ivo Bolliger

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

Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Korridor



Einstellhallenplätze



# Makrolage

## Regionale Einbettung



Quelle: Swisstopo

## Beschrieb Makrolage

Oftringen ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Olten – Zofingen. Diese zählt 108'629 Einwohner (2024) und 48'756 Haushalte (2023). Die Gemeinde Oftringen selber hat 15'116 Einwohner (2024), verteilt auf 6'399 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.4 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 182 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 20.5% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 34.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 45.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Oftringen weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 744 Betriebe mit 5'905 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 62 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 505 Beschäftigten seit 2012. Von den 4'813 vollzeitäquivalenten Stellen sind 63.8 (1%) im 1. Sektor, 1'152 (24%) im Industrie- und 3'598 (75%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Oftringen aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Olten (21 Min.), Aarau (27 Min.) und Luzern (41 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Olten (27 Min.), Aarau (41 Min.) und Bern (49 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2023 einen Bestand von 6'986 Wohneinheiten auf, wovon 1'504 Einfamilienhäuser und 5'482 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 21.5% im landesweiten Vergleich (21.2%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 77 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 1.18% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 4.54% im landesweiten Vergleich (1.08%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 317 Wohneinheiten, wovon 98% Altbauten und 88% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 65 Wohnungen vom Markt absorbiert.

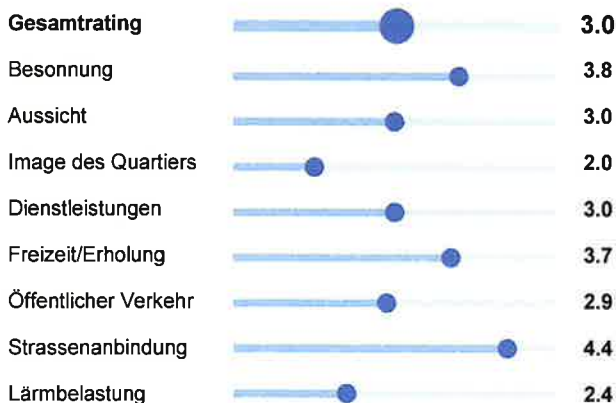
Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Oftringen von einer Zusatznachfrage von 1'922 Wohnungen (pro Jahr: 113) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) bei den EFH bei 9'141 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 7'117 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 210 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 570 - 745 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 755 - 1'350 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 135 - 790 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Aarau um 25.1% zugelegt (Bauland für EFH: 35.1%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 24.2% (Bauland für MFH mit EWG: 32.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 9.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 0.7%). Der Markt der Gemeinde Oftringen ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

# Mikrolage

## Mikro-Lagerating



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Negative Umstände Keine

## Lage der Liegenschaft



Quelle: Swisstopo.

## Beschrieb Mikrolage

Die Eigentumswohnung befindet sich am Gärtnereweg 9 in der Gemeinde Oftringen. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0).

Die Lage hat eine gute Besonnung und durchschnittliche Fernsicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist defizitär. Der Standort liegt in der Mischzone. Die unmittelbare Umgebung ist zumindest zum Teil Neubaugebiet, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit nach 2010 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind Personen mittleren Alters mit 28% am stärksten vertreten. Es folgen junge Personen mit 28%, Kinder mit 24% und ältere Personen mit 19%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Unterschicht mit 45% (45% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 41% folgt die Mittelschicht und mit 14% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Paare mit Kindern.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Lidl und liegt rund 355 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 0.7 Kilometer entfernt. In Gehdistanz ist kein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 3 Restaurants zu finden. Gesamthaft ist die Dienstleistungsqualität für die Nutzung durchschnittlich.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 475 Meter entfernt.

Die Lage bietet durchschnittliche Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute bis hervorragende Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 134 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.5 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht bis mittelmässig lärmbehaftet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 49 und bei Nacht mit 42 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbehaftung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

# Umgebungsanalyse

## Lebensmittelhandel und Einkaufszentren



-  Einkaufszentrum
-  Lebensmittelhändler (diverse)
- Logo Lebensmittelhändler**

Quelle: Swisstopo, FPRE.

## Banken, Poststellen und Schulen



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

Quelle: Swisstopo, FPRE.

# Umgebungsanalyse

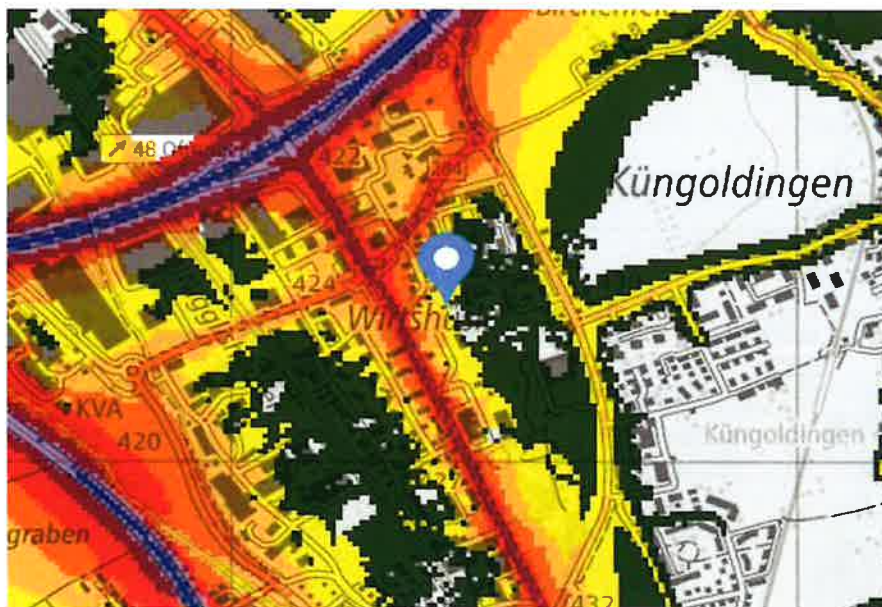
## ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen



- 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

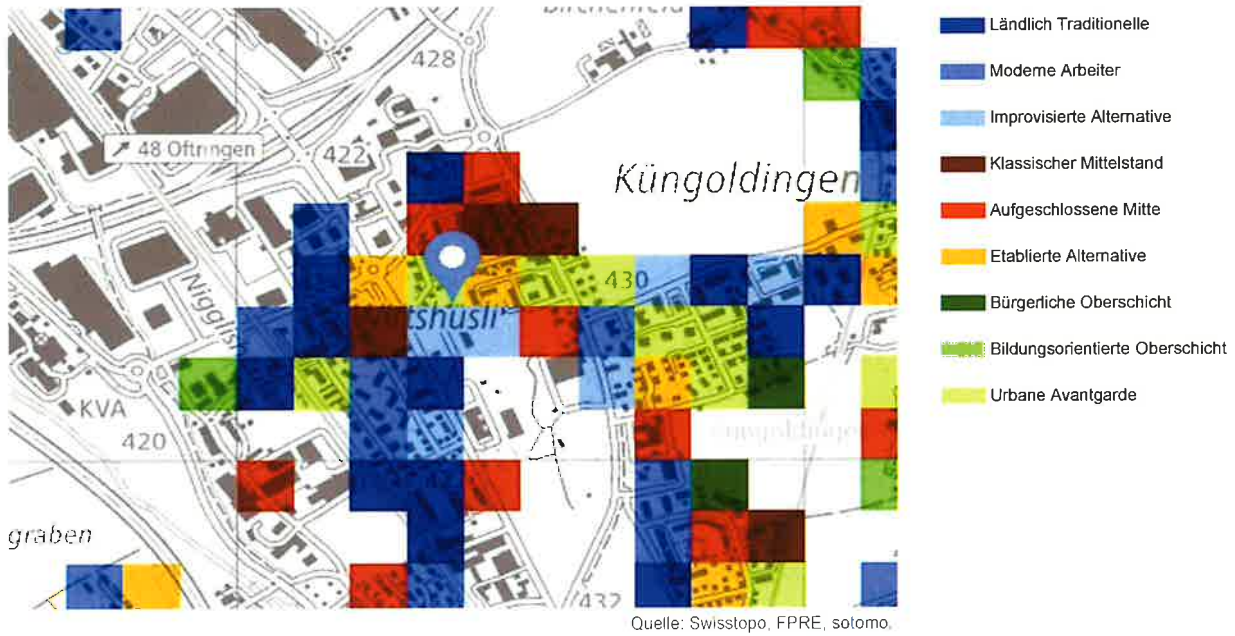


- ≥ 75 dB
- 70 - 74.9 dB
- 65 - 69.9 dB
- 60 - 64.9 dB
- 55 - 59.9 dB
- 50 - 54.9 dB
- 45 - 49.9 dB
- 40 - 44.9 dB
- < 40 dB

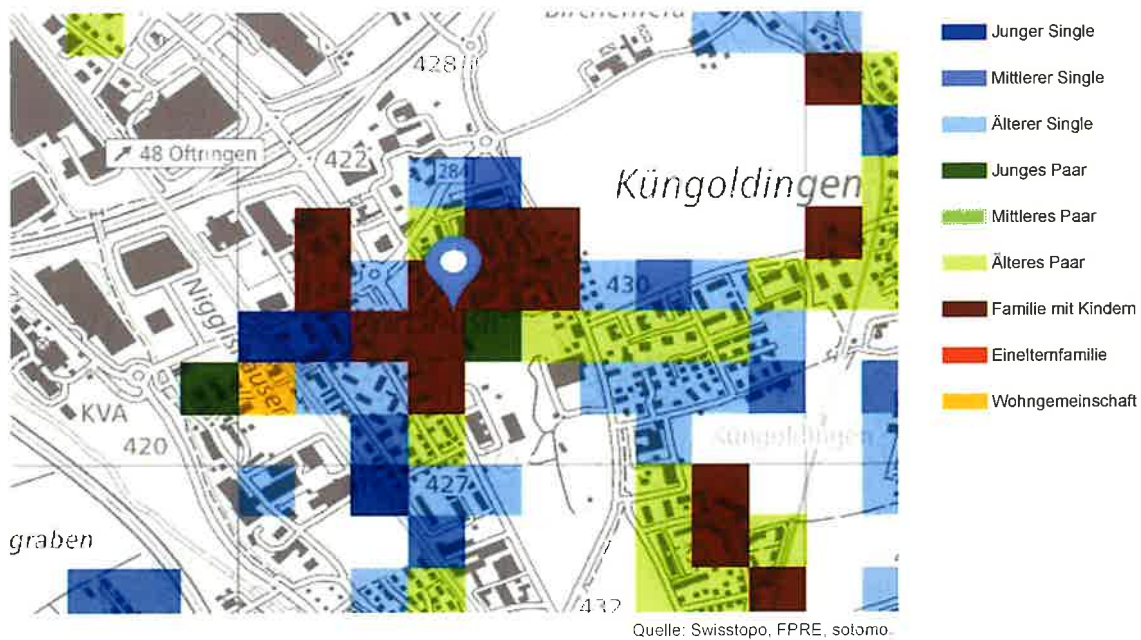
Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Umwelt BAFU.

# Umgebungsanalyse

## Dominantes Nachfragersegment Wohnen



## Dominante Lebensphase



# Grundstück

## Administratives

EGRID	CH340645898513
Grundstücksnummer	3910

## Servitute

Wesentliche Servitute	Nein
Wohnrecht	Nein
Nutzniessung	Nein

## Umgebungsgestaltung

Qualität Umgebungsgestaltung	2.0
------------------------------	-----

## Baurechtliche Eckwerte

Grundstückfläche	5'700 m <sup>2</sup>
Bauzone	Wohn- und Gewerbezone
Bauzone (kommunal)	WA4
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	1.10
Überbauungsziffer	-
Geschossflächenziffer	-

## Baurecht

Objekt in Baurecht	Nein
--------------------	------

## Lage und Form: Grundstück



Quelle: Amtliche Vermessung Schweiz / FL, Geoinformationsstellen der Kantone (geodienste.ch).

## Denkmalschutz

Denkmalschutz	Situation nicht abgeklärt
Verzeichnis	-
Art des Schutzes	-

## Altlasten

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

## Beschrieb Grundstück

Das Grundstück liegt in einer WA4 und umfasst eine Fläche (GSF) von 5'700 m<sup>2</sup>. Die Ausnutzungsziffer beträgt 1.1.

Es sind keine wertrelevanten Servitute/Nutzungsbeschränkungen bekannt. Eine Abklärung hat ergeben, dass keine Altlasten vorhanden sind. Es wurde nicht abgeklärt, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Die Umgebungsgestaltung verfügt über eine schlechte Qualität.

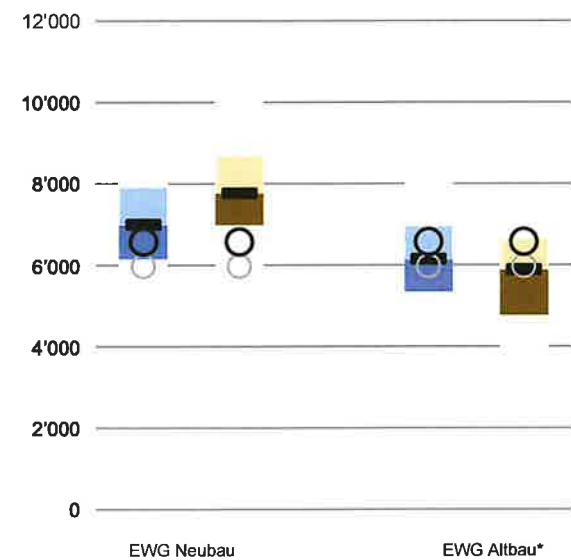
# Vergleich mit Preisverteilungen

## Marktwerte in Offringen

	Preise in CHF / m <sup>2</sup> HNF		Stückpreise in CHF	
	Neubau	Altbau*	Neubau	Altbau*
25% grösser als	7'910	6'950	1'210'000	886'000
Median	7'000	6'150	945'000	738'000
25% kleiner als	6'160	5'350	869'000	605'000
Abweichung Marktwert vom Median	-426 (-6%)	424 (7%)	-256'000 (-27%)	-49'000 (-7%)

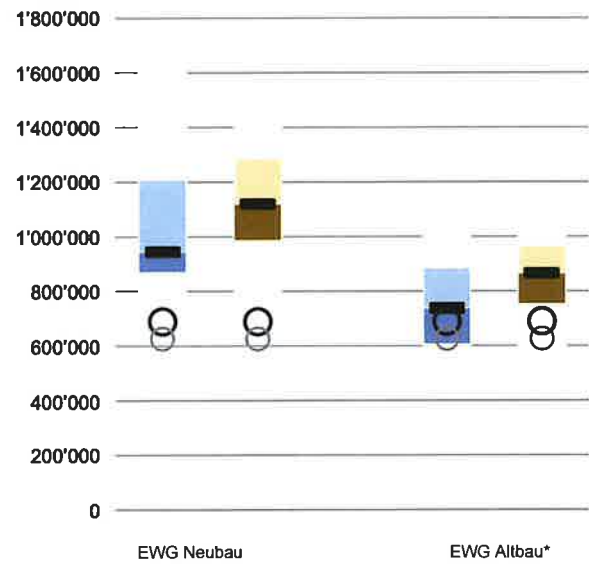
\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2018.  
Quellen: Transaktionsdatenbank FPRE

## Verteilung der Preise pro Quadratmeter (CHF/m<sup>2</sup>)



Median  
 Überdurchschnittlich  
 Teuer / Günstig  
 Unterdurchschnittlich

## Verteilung der Stückpreise (CHF)



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

\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2018.

Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank FPRE. Berechnung der Preisverteilungen durch FPRE. (Q3 2025)

# Comparables Transaktionsdaten

## Diese Bewertung

	Marktwert CHF	CHF/m <sup>2</sup>	Wohn- fläche	Zu- stand	Mikrolage	Standard	Baujahr	Zimmer
△	689'000	6'574	105	3.3	3.0	2.5	2007	5.5

## Durchschnitt Comparables

	Marktwert CHF	CHF/m <sup>2</sup>	Wohn- fläche	Zu- stand	Mikrolage	Standard	Baujahr	Zimmer
∅	638'000	7'091	90	3.2	2.9	3.2	2005	3.6

## Alle Comparables

Nr.	Vergleich- barkeit	%	Marktwert CHF	CHF/m <sup>2</sup>	Wohn- fläche	Zu- stand	Mikrolage	Standard	Baujahr	Zimmer	Datum
1		95	680'000	6'400	100-110	3	3.0	3.0	2000-2010	4.0	2025/6
2		92	740'000	6'400	110-120	4	3.0	3.0	2010-2020	4.0	2024/12
3		89	860'000	7'900	100-110	5	3.0	3.5	2020-2025	4.0	2025/6
4		88	580'000	6'800	80-90	2	3.0	3.0	1990-2000	4.0	2025/3
5		88	840'000	9'500	80-90	5	3.0	3.0	2020-2025	4.0	2025/6
6		88	520'000	5'900	80-90	3	2.5	3.0	2000-2010	3.0	2025/6
7		87	620'000	6'900	80-90	2	2.5	3.0	1980-1990	4.0	2025/3
8		86	480'000	5'900	80-90	2	3.0	3.5	1990-2000	3.0	2025/6
9		86	460'000	6'600	60-70	2	3.0	3.0	1980-1990	3.0	2025/3
10		83	600'000	8'700	60-70	4	3.0	3.5	2010-2020	3.0	2025/6

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

	Marktwert CHF	CHF/m <sup>2</sup>	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohn- fläche	Baujahr	Zimmer
🏠	689'000	6'574	-	4665	3.0	105	2007	5.5

## Durchschnitt Comparables

	Marktwert CHF	CHF/m <sup>2</sup>	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohn- fläche	Baujahr	Zimmer
Ø	886'300	7'590	-	-	2.4	117	2017	4.3

## Alle Comparables

Nr.	Vergleich- barkeit	%	Marktwert CHF	CHF/m <sup>2</sup>	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohn- fläche	Baujahr	Zimmer	Datum
1		86	850'000	7'727		4665		110	2023	4.5	2024/9
2		86	890'000	7'417		4665		120	2012	4.5	2025/7
3		85	795'000	6'974	1'500	4665	2.4	114		3.5	2024/10
4		81	890'000	6'742	1'500	4665	2.4	132		4.5	2024/10
5		79	890'000	7'417		4852		120	2012	4.5	2025/7
6		79	890'000	7'355		4852		121	2014	4.5	2025/7
7		76	1'210'000	8'643		4665		140	2019	4.5	2024/8
8		76	675'700	8'446		5745		80	2019	3.5	2024/8
9											
10											

Quelle: Angebotsdaten von Immobilienportale. Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

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.

# Glossar / Begriffsdefinitionen

---

<b>(Gewichteter) Marktwert</b>	Der bei einer Transaktion unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbaren Preis. Der gewichtete Marktwert wird aus einer Kombination der verschiedenen Methoden errechnet.
<b>Median</b>	Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches einen Datensatz in zwei Hälften teilt. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medians. (Median = 50% Quantil).
<b>Mikrolage</b>	Kleinräumige Lagequalität der Liegenschaft.
<b>Quantil</b>	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.
<b>Sachwert</b>	Der Sachwert setzt sich aus dem Neuwert (Baukosten, die für die Neuerstellung des gleichen Gebäudes anfallen würden, abzüglich des Renovationsbedarfs) und dem Landwert zusammen.
<b>Roher Marktwert</b>	Der rohe Marktwert entspricht dem Marktwert des Objekts ohne Parkierung, Sonderfaktoren und Baurechte.
<b>Standard</b>	Qualitative Einschätzung des (Ausbau-)Standards der Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.
<b>Technisches Baujahr</b>	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.
<b>Wertquote</b>	Die Wertquote spiegelt den Anteil einer Wohneinheit in Tausendstel des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechts wieder. Sie hält auch den Umfang der Beteiligung des Stockwerkeigentümers an den Rechten und Pflichten innerhalb der Gemeinschaft fest.
<b>Zustand</b>	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 Details

Ausprägung	Theoretischer Zustand (Alter)	Zustand
5.0	0 - 3 J.	Neuwertig
4.5	4 - 9 J.	Gut-neuwertig
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.	Gut-neuwertig
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

