

Marktwertberechnung 3.5

Zimmer-Wohnung



Eigentumswohnung

Marktwert

Bewertungszweck

Schlossgasse 10
5723 Teufenthal

325'000 CHF

Die Wohnung soll in
absehbarer Zeit verkauft
werden.

Bewertungsstichtag

Besichtigungsdatum

29.04.2025

25.04.2025



Ersteller

Auftraggeber

Eigentümer

Rotkorn Immobilien
Hugo Alchenberger
Hauptstrasse 26
5726 Unterkulm
+41 78 666 23 74
078 666 23 74
kontakt@rotkorn-immobilien.ch
www.rotkorn-immobilien.ch

Betreibungsamt Kulm
Hauptstrasse 22
5726 Unterkulm

Markus Bruder
Schlossgasse 10
5723 Teufenthal

Bewertungsübersicht

Übersicht

Adresse	Schlossgasse 10
PLZ / Ort	5723 Teufenthal
Verwendungszweck	Hauptwohnsitz
Nutzungsart	Eigennutzung
Wesentliche Servitute	Nein
Baurecht	Nein
Art der Wohnung	Geschosswohnung
Etage	1. Obergeschoss
Lift vorhanden	Nein
EGID / EWID	580619 / 3
Ursprüngliches Baujahr	1832
Wohnfläche	75 m² NWF

Marktwert

325'000 CHF
4'333 CHF/m²
Bewertungsstichtag (29.04.2025)
(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Ersteller

Rotkorn Immobilien
Hugo Alchenberger
Hauptstrasse 26
5726 Unterkulm

Auftraggeber

Betreibungsamt Kulm
Hauptstrasse 22
5726 Unterkulm

Eigentümer

Markus Bruder
Schlossgasse 10
5723 Teufenthal

Wertquote EWG	268 ‰
Zimmerzahl	3.5
Fläche Balkon / Terrasse / Gartenanteil	65 m²
Qualität der Dämmung	Nur teilweise gedämmt
Energiequelle Heizung	Heizöl
Tiefgaragenplätze	-
Parkplätze in Carports	-
Andere Garagenplätze	1
Aussenparkplätze	1
Zustand gesamt	1.1
Ausbaustandard	1.5
Mikrolage	3.4

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

Bewertungszweck

Die Wohnung soll in absehbarer Zeit verkauft werden.

Kurzbeschreibung

Die Wertermittlung gilt für den Stichtag, wie vorhergehend aufgeführt. Die errechneten Werte gelten, solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussenden Faktoren keine Änderungen erfahren.
Der Experte geht davon aus, dass
-- ihm seitens der Auftraggeberschaft richtige und vollständige Informationen und Dokumente zur Auftragsabwicklung zur Verfügung gestellt wurden,
-- keine weiteren, als in diesem Gutachten erwähnten Beschränkungen und Belastungen ausserhalb des Grundbuches bezüglich der Liegenschaft bestehen. Es wird davon ausgegangen, dass alle Grundbuchanmeldungen vollzogen sind und aus dem Grundbuch ersichtlich sind.
-- von den Arbeitsergebnissen nicht auszugsweise Gebrauch gemacht wird,

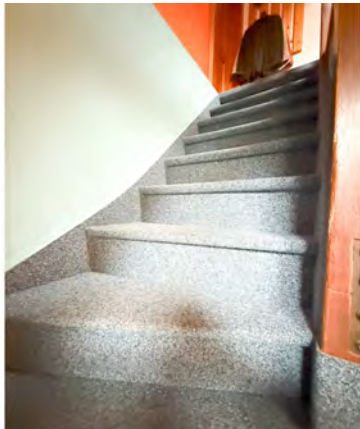
Wir erstatten diese Bewertung/Schätzung nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und der bereitwillig erteilten Auskünfte.

Unterkulm, 29.04.2025, Hugo Alchenberger

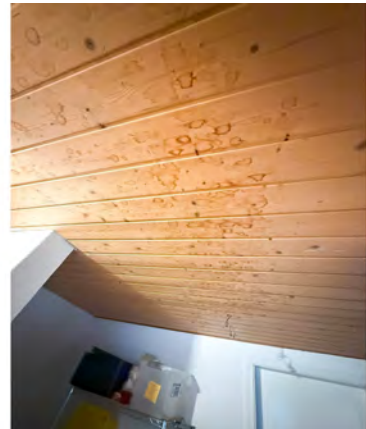
Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf 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

Treppe Zugang Wohnung



Flecken Decke Eingang



Boiler



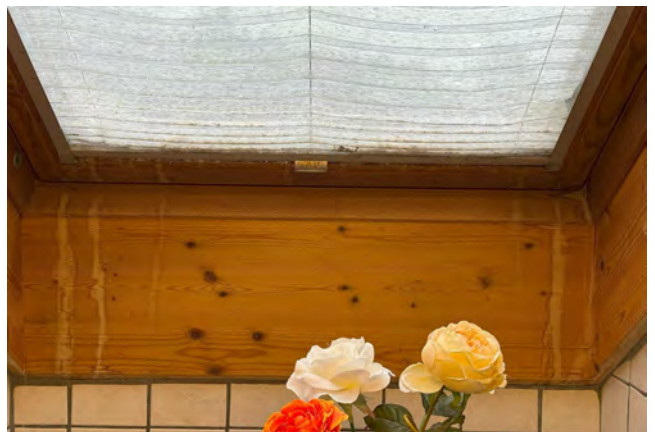
Küche



Dachfenster Wasserflecken



Dachfenster Wasserflecken



Impressionen

Treppenaufgang Flecken



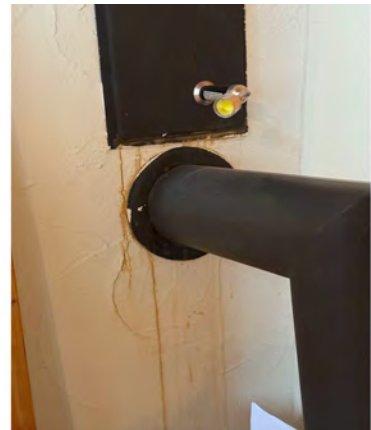
Treppe OG verschmutzt



Treppengeländer verschmutzt



Kamin Wasserflecken



Inhaltsverzeichnis

Seite 1 **Bewertungsübersicht**

Seite 2 **Impressionen**

Seite 4 **Inhaltsverzeichnis**

Seite 5 **Makrolage**

Seite 6 **Mikrolage**

Seite 7 **Umgebungsanalyse**

Seite 9 **Grundstück**

Seite 10 **Gebäude**

Seite 11 **Wohnung**

Seite 14 **Unterlagenverzeichnis**

Makrolage

Regionale Einbettung



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Makrolage

Teufenthal (AG) ist gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Industriegemeinde» im Kanton Aargau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Teufenthal (AG) zählt 1'748 Einwohner (2023), verteilt auf 777 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 15 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 23.9% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 39.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 36.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Teufenthal (AG) weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 88 Betriebe mit 366 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 3 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 81 Beschäftigten seit 2012. Von den 258.7 vollzeitäquivalenten Stellen sind 18.9 (7%) im 1. Sektor, 89.9 (35%) im Industrie- und 149.9 (58%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Teufenthal (AG) aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Aarau (25 Min.), Olten (42 Min.) und Baden (45 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Aarau (23 Min.), Olten (49 Min.) und Baden (56 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2023 einen Bestand von 846 Wohneinheiten auf, wovon 381 Einfamilienhäuser und 465 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 45% im landesweiten Vergleich (21.2%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 13 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 1.54% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 2.01% im landesweiten Vergleich (1.08%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 17 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 88% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 7 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Teufenthal (AG) von einer Zusatznachfrage von 253 Wohnungen (pro Jahr: 15) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) bei den EFH bei 7'319 CHF/m², bei den EWG bei 6'350 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 232 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 235 - 310 CHF/m² und für ein typisches MFH 400 - 880 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 160 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich niedrig.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Aarau um 26.3% zugelegt (Bauland für EFH: 38.1%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 19.4% (Bauland für MFH mit EWG: 23.3%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 8.6% verändert (Bauland für MFH mit MWG: -7.2%). Der Markt der Gemeinde Teufenthal ist nach Einschätzung von FPRE heute realistisch bewertet.

Mikrolage

Mikro-Lagerating



Negative Umstände **Keine**

Lage der Liegenschaft



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Mikrolage

Die Eigentumswohnung befindet sich an der Schlossgasse 10 in der Ortschaft Teufenthal, in der Gemeinde Teufenthal (AG). Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.4 von 5.0).

Die Lage hat eine gute Besonnung und durchschnittliche Fernsicht. Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 3.0 und 5.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist durchschnittlich. Der Standort liegt in der Zone für öffentliche Nutzungen. 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 ältere Personen mit 40% am stärksten vertreten. Es folgen junge Personen mit 24%, Personen mittleren Alters mit 22% und Kinder mit 15%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 39% (39% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 31% folgt die Oberschicht und mit 30% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden ältere Paarhaushalte.

Im Umkreis von 300 Metern ist ein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Volg und liegt rund 180 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 6.5 Kilometer entfernt. In Gehdistanz ist ein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 2 Restaurants zu finden. Gesamthaft ist die Dienstleistungsqualität für die Nutzung gut.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 75 Meter entfernt.

Die Lage bietet durchschnittliche Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und durchschnittliche Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 145 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 5.9 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 41 und bei Nacht mit 29 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

Umgebungsanalyse

Lebensmittelhandel und Einkaufszentren



Quelle: Swisstopo, FPRE.

-  Einkaufszentrum
-  Lebensmittelhändler (diverse)
-  Logo Lebensmittelhändler

Banken, Poststellen und Schulen

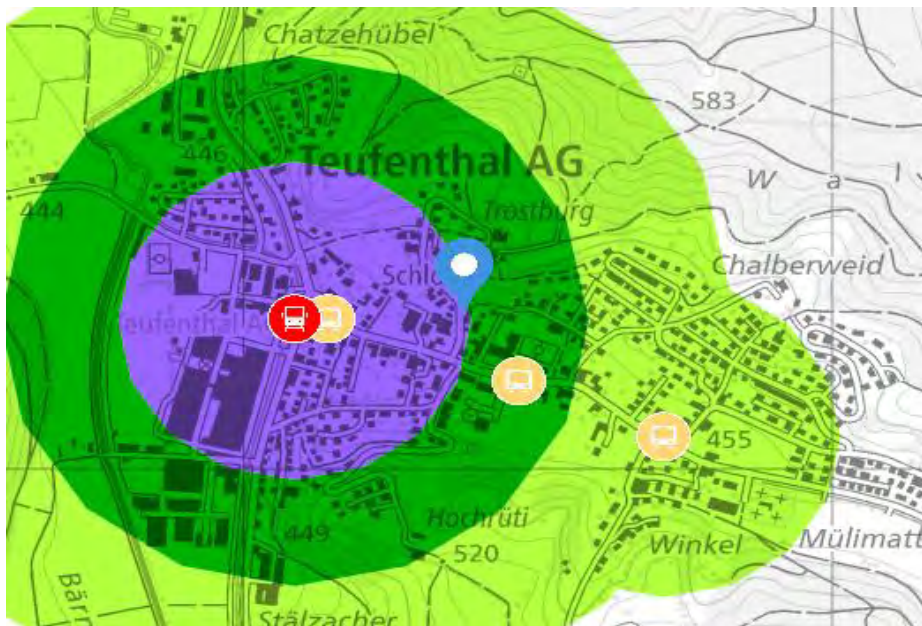


Quelle: Swisstopo, FPRE.

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

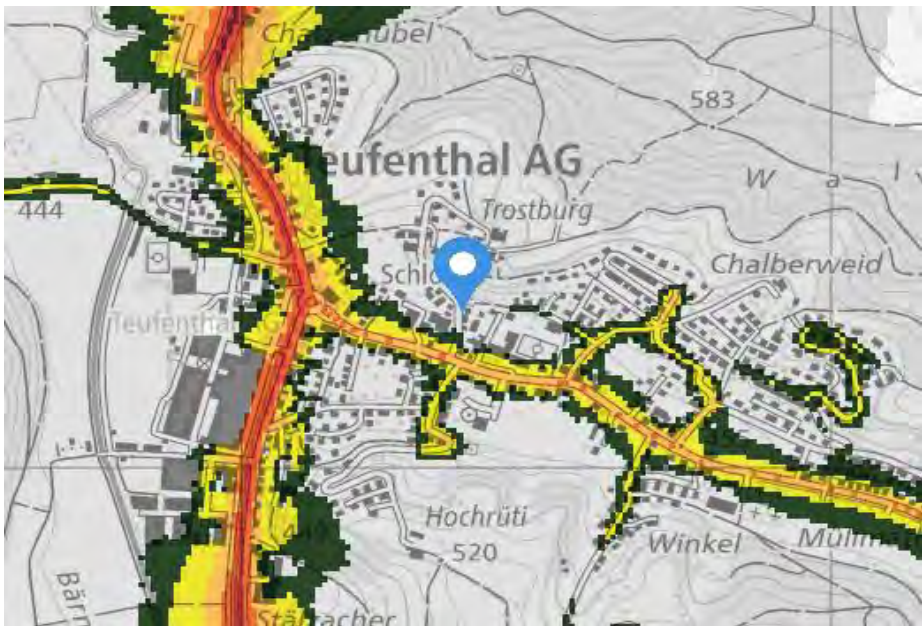
Umgebungsanalyse

ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen



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

Strassen-Lärmbelastung Nacht



Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Umwelt BAFU.

Grundstück

Administratives

EGRID	CH397691773905
Grundstücksnummer	61

Servitute

Wesentliche Servitute	Nein
Wohnrecht	Nein
Nutzniessung	Nein

Umgebungsgestaltung

Qualität Umgebungsgestaltung	1.0
------------------------------	-----

Baurechtliche Eckwerte

Grundstückfläche	618 m²
Bauzone	Zone für öffentliche Bauten
Bauzone (kommunal)	-
Baumassenziffer	-
Ausnützungsziffer	-
Überbauungsziffer	-
Geschossflächenziffer	-

Baurecht

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

Beschrieb Grundstück

Das Grundstück liegt in einer Zone für öffentliche Bauten und umfasst eine Fläche (GSF) von 618 m².

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 Umgebung verfügt über keine Gestaltung oder ist überhaupt nicht nutzbar.

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
-----------	---------------------------

Gebäude

Übersicht

EGID	580619
Amtliche Gebäudenummer	77
Gebäudeversicherung	AGV
Nr. Gebäudeversicherung	155149
Grundstücksnummern weitere Parzellen	-
Versicherungswert (Indexstand)	996'000 CHF (2025)
Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
Ursprüngliches Baujahr	1832
Technisches Baujahr	-

Nachhaltigkeit

Allgemein

Qualität der Dämmung	Nur teilweise gedämmt
Energiequelle Heizung	Heizöl
Wärmeerzeuger Heizung	Heizkessel ein Gebäude
Energiequelle Warmwasser	Elektrizität
Wärmeerzeuger Warmwasser	Zentraler Elektroboiler
Energiebezugsfläche gesamtes Gebäude	-
Stromerzeugung am/im Gebäude	-
Erträge aus Stromerzeugung am/im Gebäude	-

Gebäudetypologie	Freistehend
Anzahl Wohnungen im Gebäude	3
Hauszugang	Eingeschränkt
Lift vorhanden	Nein
Konstruktionsart / Dachart	Massivbau / Satteldach
Unterkellerung	Vollständig unterkellert
Gebäudevolumen	1'594 m³ SIA 116
Anzahl Geschosse	2
Gebäudegrundfläche (Footprint)	136

Minergie

Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

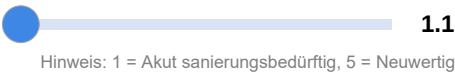
GEAK

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

SNBS

Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

Zustand gesamt



Bemerkung Gebäude
Die Zugänglichkeit der Wohnung wurde als "eingeschränkt" bewertet. Die überdurchschnittlich steile Treppe schränkt die Zielgruppe ein.

Wohnung

Übersicht

EGID / EWID	580619 / 3
Art der Wohnung	Geschosswohnung
Etage	1. Obergeschoss
Wohnfläche	75 m² NWF
Zimmerzahl	3.5
Wertquote EWG	268 ‰

Ausbaustandard

Ausbaustandard	1.5
Hinweis: 1 = sehr bescheiden, 5 = luxuriös ausgebaut	
Raumaufteilung	Klare Aufteilung, wenig Flexibilität
Raumhöhen	Niedrige Räume (2.10-2.30 m)
Anzahl Nasszellen	1

Ausstattung

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

Parkierung

Tiefgaragenplätze	-
Parkplätze in Carports	-

Steuerwert	192'300 CHF
Eigentümerverhältnisse	Alleineigentum
Anteil Erneuerungsfonds	-
Fläche Balkon / Terrasse / Gartenanteil	65 m²
Anzahl Nebenräume	1

Standard Nasszellen	Einfache/veraltete Ausstattung
Zusätzliche WC	-
Wand-/Bodenbeläge	Veraltet/Ersatz notwendig
Küche	Nicht mehr zeitgemäss
Wärmeverteilung	Heizkörper / Radiatoren

Cheminee / Schwedenofen	Ja
Sicherheitssystem	Nein
Lüftungssystem	Nein

Andere Garagenplätze	1
Aussenparkplätze	1

Wohnung

Beschreibung Gebäude / Wohnung

Die Geschosswohnung im 1. Obergeschoss verfügt über 3.5 Zimmer und eine Fläche von 75 m² (NWF) zuzüglich Aussenraum (Balkon/Terrasse) von 65 m². Zur Wohnung gehört ausserdem ein externer Nebenraum. Der Ausbaustandard ist bescheiden bis veraltet. Die Raumaufteilung ist leicht defizitär umgesetzt. Die Raumhöhen sind teilweise niedrig. Die Küche ist nicht mehr zeitgemäss ausgestattet. Zur Verfügung steht eine Nasszelle (Dusche/Bad). Die Ausstattung der Nasszellen ist einfach/veraltet. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind veraltet/ersatzbedürftig. Die Wärmeverteilung geschieht mittels Radiatoren. Folgendes Ausstattungsmerkmal ist zudem enthalten: Cheminée / Schwedenofen.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen. Dieses wurde im Jahr 1832 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es umfasst ein Volumen von 1'594 m³ SIA 116 und zwei oberirdische Geschosse. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die Wertquote beträgt 268/1'000. Die Gebäudeversicherung (AGV) hat den Neubauwert im Jahr 2025 auf CHF 996'000 eingeschätzt.

Der bauliche Zustand ist akut sanierungsbedürftig (Gebäude: akut sanierungsbedürftig - Gebäudestruktur: akut sanierungsbedürftig, Dach: akut sanierungsbedürftig, Fassade: akut sanierungsbedürftig, Fenster: akut sanierungsbedürftig, Haustechnik: akut sanierungsbedürftig; Ausbau der Wohnung: akut sanierungsbedürftig). Das Gebäude ist nur teilweise gedämmt (Standard vor 1980). Die Wärmeerzeugung der Heizung erfolgt durch einen Heizkessel für ein Gebäude. Die Energiequelle der Heizung ist Heizöl. Die Wärmeerzeugung für Warmwasser erfolgt durch einen zentralen Elektroboiler. Die Energiequelle für Warmwasser ist Elektrizität. Das Gebäude verfügt über folgendes Nachhaltigkeitszertifikat: Kein GEAK.

Der Wohnung ist ein Autoeinstellplatz in einem separaten Garagengebäude zugeteilt.

Bemerkung zur Wohnung

Die Wohnung wie auch die Terrasse befindet sich in einem insgesamt schlechten Zustand. Da der Eigentümer eigenmächtig eine zusätzliche Wand im Wohnzimmer eingezogen hat, wird die Wohnung als 3,5-Zimmer-Wohnung bewertet.

Die Pflege und Instandhaltung der Wohnung wurde über einen längeren Zeitraum vernachlässigt, was sich negativ auf den Sachwert auswirkt.

Boiler und Kühlschrank sind seit einiger Zeit defekt.

Wasserflecken an verschiedensten Stellen in der Wohnung.

Übermässige Gebrauchsspuren in der gesamten Wohnung.

Garage und Schopf sind zugemüllt und konnten daher nicht eingehend besichtigt werden.

Diese genannten Mängel und der insgesamt schlechte Erhaltungszustand wirken sich wertmindernd auf die Immobilie aus. Im Falle eines Verkaufs – sei es freihändig oder im Rahmen einer Versteigerung – muss mit einer Korrektur des Schätzpreises nach unten gerechnet werden.

Bemerkung Ausstattung

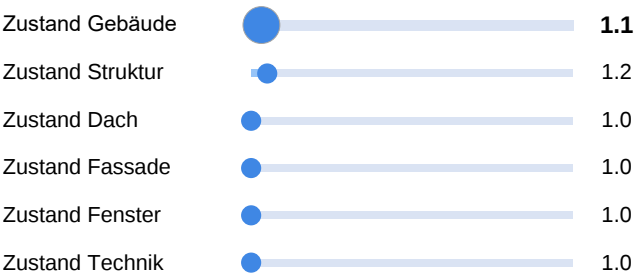
Beim Kamin hinter dem Schwedenofen hat es Wasserläufe. Die Funktionsfähigkeit des Schwedenofens konnte nicht überprüft werden.

Zustand Details

Alter

Ursprüngliches Baujahr	1832	Technisches Baujahr	-
------------------------	------	---------------------	---

Zustand Gebäude



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand Ausbau der Wohnung



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand gesamt



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Unterlagenverzeichnis

Betrifft	Art	Datum	Vermittler	Verfasser
Grundstück	Grundbuchauszug			
Grundstück	Altlasten			
Grundstück	Begründungserklärung Stockwerkeigentum			
Grundstück	Stockwerkeigentums-Reglement			
Grundstück	Baurecht			
Grundstück	Weitere Unterlagen			
Gebäude/Wohn.	Fotodokumentation			