



**RE/MAX Oberes Fricktal**

**RÜETSCHI + REBMANN IMMOBILIEN AG**

Hauptstrasse 89 - 4313 Möhlin

Tel. 061 855 98 88 - [info-möhlin@remax.ch](mailto:info-möhlin@remax.ch)

## INTERNE MARKTWERTANALYSE

Ort: Möhlin

Datum: 04.09.2023

**Objekt: Wohn- und Geschäftshaus Parz. 1762**

Objekt:	<b>Wohn- und Geschäftshaus Parz. 1762</b>	Parzelle	1'352.00 m <sup>2</sup>	
Strasse:	<b>Bachstrasse 2</b>	Volumen	3'078.00 m <sup>3</sup>	
Ort:	<b>4313 Möhlin</b>	NWF/NF	580.00	0.00
Baujahr:	<b>1959</b>	Wertquote		
		EMW		0.00

## Auftraggeber/-in

AuftraggeberIn  
Firma Gemeinderat  
Anrede zH Herr  
Name Fricker  
Vorname Marius  
Strasse Hauptstr. 36  
Ort 4313 Möhlin  
Telefon  
e-Mail

## Experte

Name / Vorname Rolf Hüsser/ Lukas Rüetschi  
Tel. 061 855 98 85  
E-Mail [rolf.huesser@remax.ch](mailto:rolf.huesser@remax.ch)

## Bild



**Verkehrswertschätzung - Realwertmethode**

Objekt: **Wohn- und Geschäftshaus**  
 Adresse: **Bachstrasse 2**  
 Grundstück: **Parz. 1762**  
 Zone: **Zentrumszone Z**  
 Eigentümer: **Dr. A. Schifferle sel.**

**GRUNDDATEN**

CHF

**GEBÄUDE - BKP 1**

Keine erkennbaren Werte

0

**GEBÄUDE - BKP 2**

Kubatur gem. AGV in m3:  
 Kubatur gem. AGV in m3:

3'078 m3  
 m3

à  
 à

750 CHF/m3  
 CHF/m3

2'308'500  
 2'308'500

**UMGEBUNG - BKP 4**

Parzellengrösse in m2  
 ./ . Geschossfläche EG in m2  
 Umgebungsfläche

1'352 m2  
 412 m2  
 940 m2

à

120 CHF/m2

Umgebungskosten

112'800

**Neuwerte BKP 1 + BKP 2 + BKP 4**

2'421'300

**NEBENKOSTEN - BKP 5**

Nebenkosten in % der Gebäudekosten:

7.0 % der Neuwerte

169'491

**Summe Neuwerte inkl. Baunebenkosten = Erstellungskosten**

2'590'791

**MINDERWERT (Altersentwertung)**

12.5% von

2'590'791 CHF

323'849

**ZUSTANDSWERT**

inkl. Baunebenkosten

2'266'942

**LANDWERT - BKP 0**

LW%: Lageklasse

Relativer Landwert (nur normaler Umschwung)

5.07 LK

X

6.25% Kap.Satz

32%

verbleiben für Summe Neuwerte

68%

Relativer Landwert (nur normaler Umschwung)

Erstellungskosten \* LW% / Summe Neuwert in %

1'200'610

zusätzliches Land

1'352 m2

à

200 CHF/m2

270'400

Landwert

1'088

1'471'010

**Diverse Zuschläge oder Abzüge:**

Zuschlag für vorh. Ausnutzungsreserven  
 (Zentrumszone AZ 0.9, derzeit mit 4.3  
 bzw. 580 m<sup>2</sup> ausgenutzt)

250'000

Total der Zuschläge und Abzüge:

250'000

**TOTAL REALWERT**

3'987'953

**Realwert gerundet**

Rundung 4 Stellen

3'990'000







### Interne Markwertanalyse - Ertragswertmethode

Objekt: **Wohn- und Geschäftshaus Parz. 1762**  
 Strasse: **Bachstrasse 2**  
 Ort: **4313 Möhlin**

#### Kapitalisierungssatz

		Basiszinssatz			Entspricht		
		Anteil Fremdkapital	Hypothekar Zinssatz	in %	in %	in Fr.	
<b>Fremdkapitalkosten</b>							
Objekttypischer FK-Anteil, Hypothek 1		65	2.50%	1.63%		45'998	
Objekttypischer FK-Anteil, Hypothek 2		15	3.00%	0.45%		12'738	
				<b>2.08%</b>		<b>58'736</b>	
<b>Eigenkapitalverzinsung</b>			Zinssatz				
Eigenkapitalzins / Renditeerwartung	(+)		2.75%			15'569	(+)
Immobilitätsnachteil	0.0% - 1.0% (+)						(+)
Zuschlag für Verlustrisiken nach Marktlage	(+)						(+)
Abzug für Gewinnchancen nach Marktlage	(-)						(-)
Objekttypischer EK-Anteil		20	0.00%				
<b>Total Eigenkapitalverzinsung</b>			<b>2.75%</b>	<b>0.55%</b>		<b>15'569</b>	
<b>Basiszinssatz</b>					<b>2.63%</b>	<b>74'305</b>	

		Kostenzuschläge				
<b>Betriebskosten</b> (gesamtes Grundstück)	je nach Objekt 0.3% - 0.6%		0.40%		11'323	
<b>Unterhaltskosten</b> (nur Gebäude)	je nach Objekt 0.5% - 2.0%		0.75%		21'230	
<b>Mietzinsrisiko</b> (nur Mietobjekte)	je nach Objekt 0% - 0.5%		0.20%		5'661	
<b>Verwaltungskosten</b> (gesamtes Grundstück)	je nach Objekt 0% - 0.5%		0.20%		5'661	
<b>Rückstellungen grosszyklisch</b> (Erneuerungen nur Gebäude)	je nach Objekt 0.1% - 1.0%		0.30%		8'492	
<b>Kostenzuschläge gesamt</b>					<b>1.85%</b>	<b>52'367</b>

**Kapitalisierungssatz** **4.48%** **126'672**

Entspricht einem monatlichen Mietwert von **Fr. 10'556**  
**Ertragswert**

**Ertragswert** **2'830'659**  
 Abzüglich technische Entwertung gemäss Realwertberechnung 323'849  
 Zuzüglich Zusatzwerte gemäss Realwertberechnung 250'000  
**Ertragswert berichtigt und gerundet** **2'755'000** (Rundung 4 Stellen)