

Schätzung EFH Familie Zielfeld



Einfamilienhaus

Marktwert

Bewertungszweck

Unterdorfstrasse 5
5040 Schöffland

1'264'000 CHF

Einschätzung Marktsituation

Bewertungsstichtag

20.10.2026



Ersteller

Auftraggeber

Eigentümer

Franzi AG
Rafael Franzi
Suhreweg 5
5040 Schöffland
rf@franzi-immobilien.ch

Daniel Zielfeld
& Nicole Zielfeld
Unterdorfstrasse 5
5040 Schöffland

Daniel Zielfeld
& Nicole Zielfeld
Unterdorfstrasse 5
5040 Schöffland

Bewertungsübersicht

Übersicht

Adresse	Unterdorfstrasse 5
PLZ / Ort	5040 Schöffland
Verwendungszweck	Hauptwohnsitz
Nutzungsart	Eigennutzung
Servitude	Nein
Baurecht	Nein
Grundstückfläche	442 m²
Art EFH	EFH - freistehend
Gebäudevolumen	841 m³ SIA 116
Wohnfläche	180 m² NWF
Zimmerzahl	7.5
Ursprüngliches Baujahr	1857

Marktwert

1'264'000

CHF

7'022

CHF/m²

Bewertungsstichtag (20.10.2026)
(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Ersteller

Franzi AG
Rafael Franzi
Suhreweg 5
5040 Schöffland

Auftraggeber

Daniel Zielfeld
& Nicole Zielfeld
Unterdorfstrasse 5
5040 Schöffland

Eigentümer

Daniel Zielfeld
& Nicole Zielfeld
Unterdorfstrasse 5
5040 Schöffland

Technisches Baujahr	2012
Hauszugang	Unproblematisch
Qualität der Dämmung	Unvollständig gedämmt
Garagen auf anderem Grundstück	-
Garagen im separatem Gebäude	-
Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-
Parkplätze in Carports	1
Aussenparkplätze	1
Mikrolage	<div><div></div></div> 3.4
Zustand gesamt	<div><div></div></div> 3.8
Ausbaustandard	<div><div></div></div> 3.0
Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität	
Besichtigungsdatum	14.10.2026
Besichtigung durch	Céline Hasenfratz

Bewertungszweck

Einschätzung Marktsituation

Kurzbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit 7.5 Zimmer in einem ruhigen Quartier. Das Haus bietet eine praktische Raumaufteilung und ist in gut unterhaltenem Zustand. Ideal für Familien oder Paare, die eine praktische Wohnlage suchen.

Schöffland, 20.10.2026, Rafael Franzi

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

Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht Carport



Garten



Wohn-/Esszimmer



Küche



Impressionen

Zimmer



Zimmer



Dusche/WC



Spielzimmer



Offenes Büro/Vorplatz



Zimmer



Impressionen

Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



Estrich



Keller



Inhaltsverzeichnis

Seite 1	Bewertungsübersicht
---------	----------------------------

Seite 2	Impressionen
---------	---------------------

Seite 5	Inhaltsverzeichnis
---------	---------------------------

Seite 6	Makrolage
---------	------------------

Seite 7	Mikrolage
---------	------------------

Seite 8	Umgebungsanalyse
---------	-------------------------

Seite 12	Grundstück
----------	-------------------

Seite 13	Gebäude
----------	----------------

Seite 17	Nachhaltigkeit
----------	-----------------------

Seite 19	Marktwert
----------	------------------

Seite 20	Vergleich mit Preisverteilungen
----------	--

Seite 21	Comparables
----------	--------------------

Seite 23	Impressum
----------	------------------

Seite 24	Glossar / Begriffsdefinitionen
----------	---------------------------------------

Makrolage

Regionale Einbettung



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Makrolage

Schöftland ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Aarau. Diese zählt 117'555 Einwohner (2025) und 51'713 Haushalte (2024). Die Gemeinde Schöftland selber hat 4'659 Einwohner (2025), verteilt auf 2'152 Haushalte (2024); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.14 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf 48 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 25.8% der Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Schweiz: 33.7%), 37% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.1%) und 37.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.2%). Zwischen 2020 und 2025 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stark gesunken und für Ledige schwach gesunken. Die Gemeinde Schöftland weist im Jahr 2023 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 321 Betriebe mit 1'868 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 14 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 156 Beschäftigten seit 2012. Von den 1'347 vollzeitäquivalenten Stellen sind 9.8 (1%) im 1. Sektor, 397.6 (30%) im Industrie- und 939.9 (70%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Schöftland aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Aarau (23 Min.), Olten (33 Min.) und Baden (39 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Aarau (22 Min.), Olten (52 Min.) und Baden (59 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2024 einen Bestand von 2'305 Wohneinheiten auf, wovon 641 Einfamilienhäuser und 1'664 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 27.8% im landesweiten Vergleich (21.1%) überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 15 Wohnungen (2019 - 2024; das sind 0.66% des Bestandes 2019), ist die Leerstandsquote (2025) mit 2.86% im landesweiten Vergleich (1%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 66 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 76% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 23 Wohnungen vom Markt absorbiert.

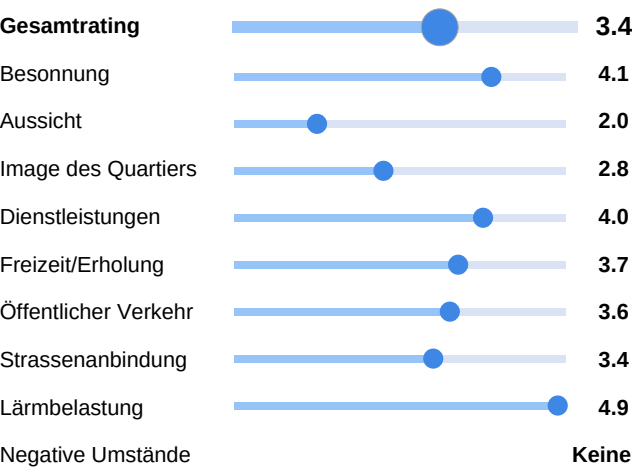
Gemäss Prospektivmodell Wohnen 2025 von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2024 und 2040 in der Gemeinde Schöftland von einer Zusatznachfrage von 148 Wohnungen (pro Jahr: 9) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) in Schöftland liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2026) bei den EFH bei 8'956 CHF/m², bei den EWG bei 7'500 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG (durchschnittliche Neubauten) liegt an mittleren Lagen bei 215 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 495 - 690 CHF/m² und für ein typisches MFH 885 - 1'520 CHF/m² (EWG) bzw. 135 - 690 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Aarau um 19.6% zugelegt (Bauland für EFH: 22.5%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 31.4% (Bauland für MFH mit EWG: 44.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 17.3% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 35.6%). Der Markt der Gemeinde Schöftland ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Mikrolage

Mikro-Lagerating



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Lage der Liegenschaft



Quelle: Swisstopo.

Beschrieb Mikrolage

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Unterdorfstrasse 5 in der Gemeinde Schöffland. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.4 von 5.0).

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

Das Image für Wohnnutzungen ist durchschnittlich. Der Standort liegt in der Mischzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1920 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 30% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 28%, Kinder mit 23% und ältere Personen mit 20%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 41% (37% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 33% folgt die Unterschicht und mit 26% die Oberschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden Familien.

Im Umkreis von 300 Metern ist ein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt rund 291 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 9.2 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 4 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 6 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 450 Meter entfernt.

Die Lage bietet durchschnittliche bis gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und durchschnittliche bis gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 106 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 3.5 Kilometer entfernt.

Der Standort ist sehr ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 40 und bei Nacht mit 33 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

Umgebungsanalyse

Lebensmittelhandel und Einkaufszentren



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

Quelle: Swisstopo, FPPE.

Banken, Poststellen und Schulen

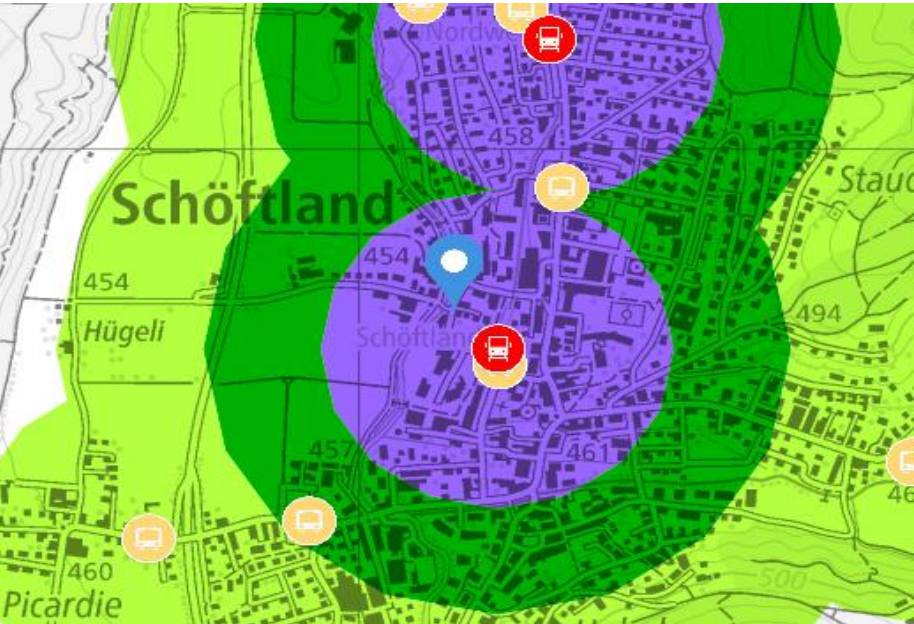


-  Primarschule
-  Sekundarschule
-  Kantons- / Berufsschule
-  Bank
-  Poststelle

Quelle: Swisstopo, FPPE.

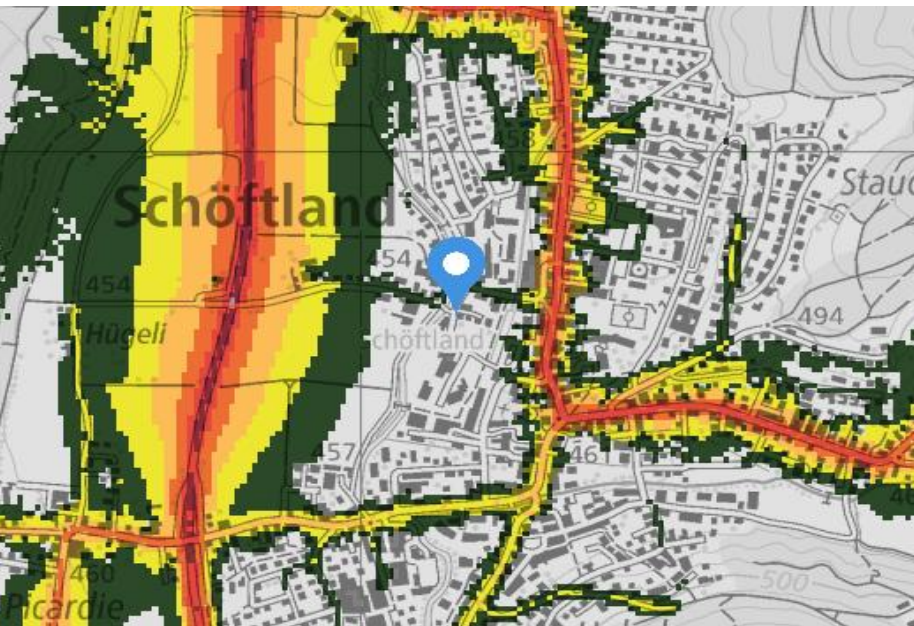
Umgebungsanalyse

ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen



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

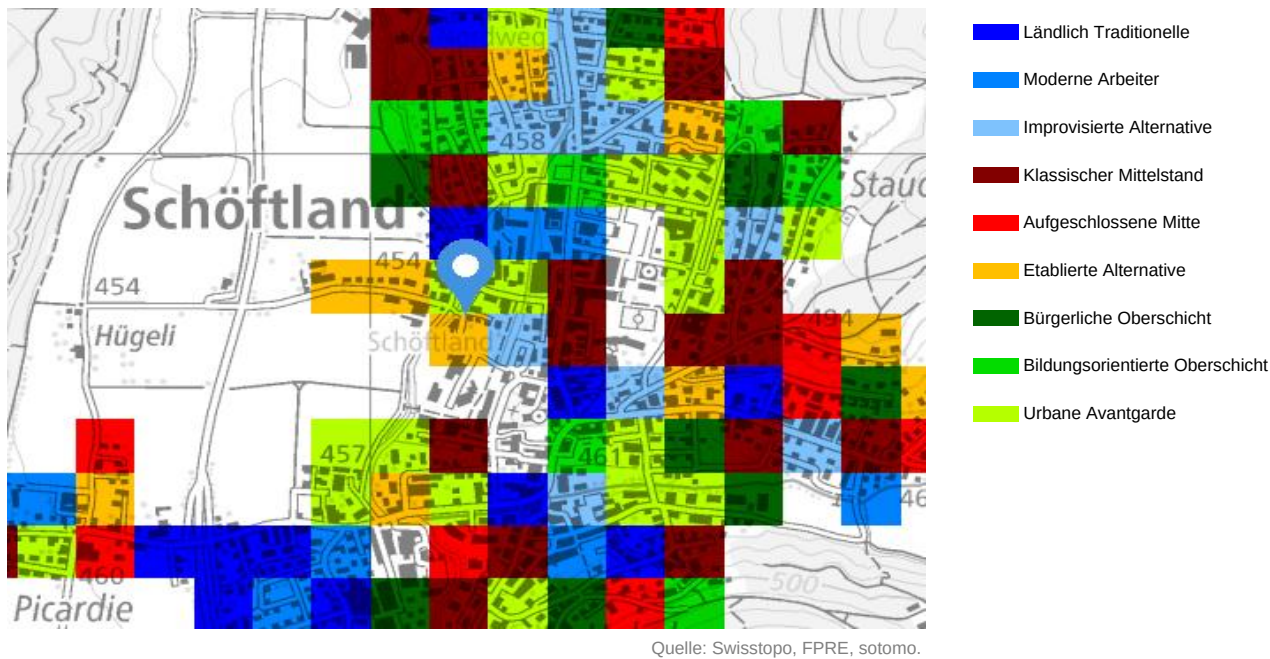
Strassen-Lärmbelastung Nacht



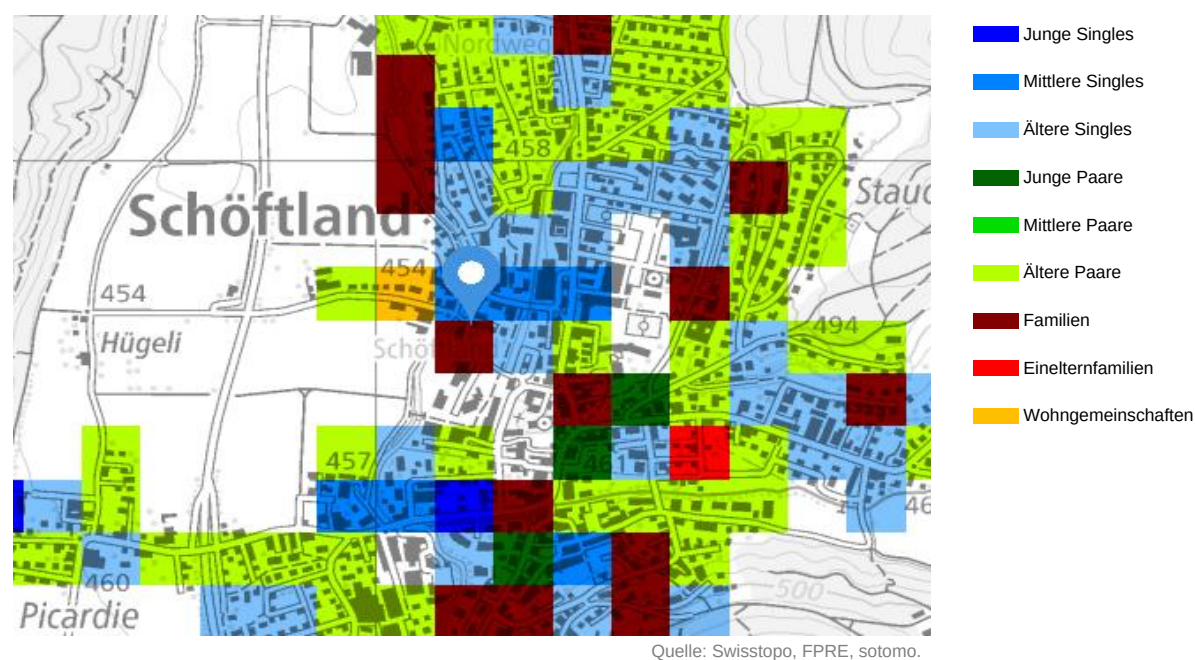
Quelle: Swisstopo, Bundesamt für Umwelt BAFU.

Umgebungsanalyse

Dominantes Nachfragersegment Wohnen



Dominante Lebensphase



Umgebungsanalyse

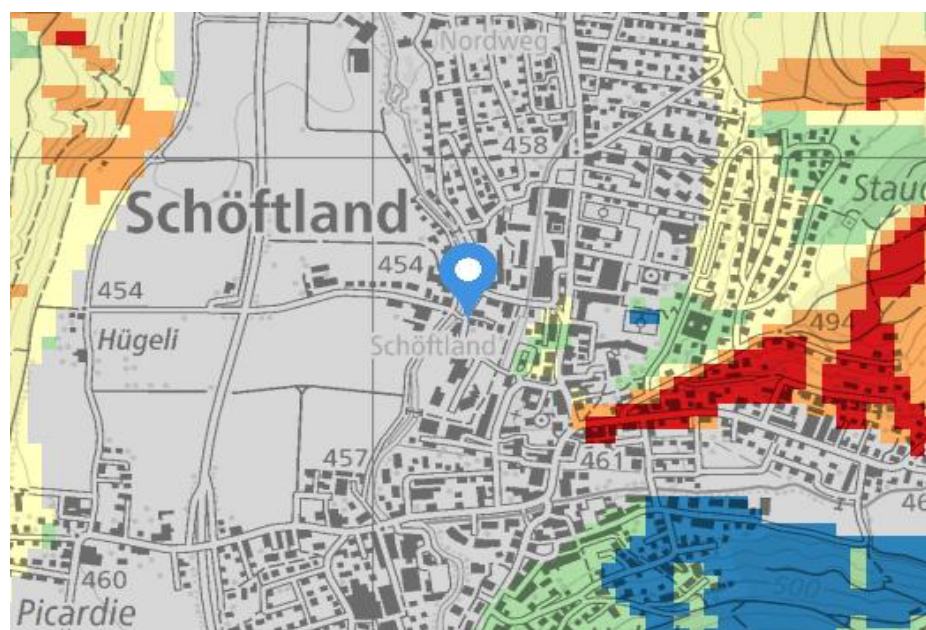
Bauzone



- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Zentrumszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzone
- Verkehrszonen innerhalb der Bauzone
- weitere Bauzonen

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

Exposition



- N (337.5° - 22.5°)
- NE (22.5° - 67.5°)
- E (67.5° - 112.5°)
- SE (112.5° - 157.5°)
- S (157.5° - 202.5°)
- SW (202.5° - 247.5°)
- W (247.5° - 292.5°)
- NW (292.5° - 337.5°)
- keine Exposition

Quelle: Swisstopo.

Grundstück

Administratives

EGRID	CH297699723979
Grundstücksnummer	1081

Servitute

Servitute	Nein
Wohnrecht	Nein
Nutzniessung	Nein

Umgebungsgestaltung

Qualität Umgebungsgestaltung	3.5
------------------------------	-----

Baurechtliche Eckwerte

Grundstückfläche	442 m²
Bauzone	Wohn- und Gewerbezone
Bauzone (kommunal)	WA3
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	0.80
Überbauungsziffer	-
Geschossflächenziffer	-

Baurecht

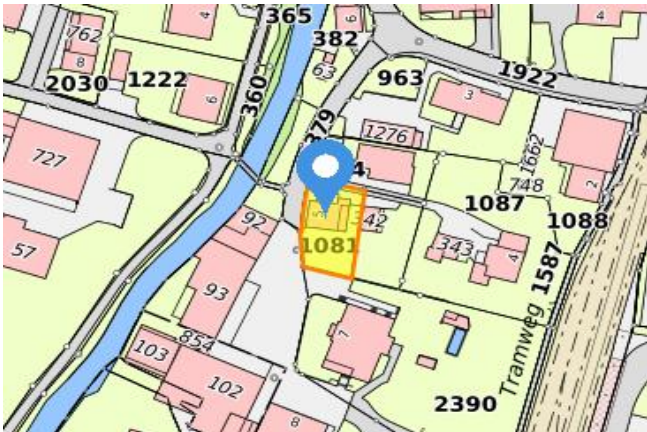
Objekt im Baurecht	Nein
--------------------	------

Beschrieb Grundstück

Das Grundstück mit der Nummer 1081 liegt in einer WA3 und umfasst eine Fläche (GSF) von 442 m². Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.8.

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.

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

Die Umgebungsgestaltung verfügt über eine überdurchschnittliche Qualität.

Gebäude

Typologie

Art EFH	EFH - freistehend
Gebäudevolumen	841 m³ SIA 116
Wohnfläche	180 m² NWF
Zimmerzahl	7.5
Ursprüngliches Baujahr	1857
Technisches Baujahr	2012
Hauszugang	Unproblematisch
Steuerwert	-

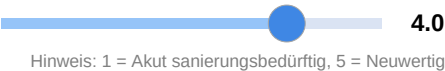
Nachhaltigkeit

Allgemein	
Qualität der Dämmung	Unvollständig gedämmt
Energiequelle Heizung	Holz
Wärmeerzeuger Heizung	Ofen
Energiequelle Warmwasser	Elektrizität
Wärmeerzeuger Warmwasser	Zentraler Elektroboiler
Energiebezugsfläche	-
Stromerzeugung am/im Gebäude	-
Erträge aus Stromerzeugung am/im Gebäude	-

Eigentümerverhältnisse	Gesamteigentum
Konstruktionsart / Dachart	Massivbau / Satteldach
Unterkellerung	Teilweise unterkellert
Anzahl Wohngeschosse	3
Gebäudegrundfläche (Footprint)	-
Nebengebäude	-
Wohnfläche Einliegerwohnung	-

Minergie	
Typ	-
Nummer Zertifikat	-
Datum Zertifikat	-

Zustand Gebäude



Gebäude

Beschrieb Objekt

Das Einfamilienhaus ist freistehend und wurde im Jahr 1857 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es umfasst ein Volumen von 841 m³ SIA 116 und drei oberirdische Geschosse. Es ist teilweise unterkellert. Es verfügt über 7.5 Zimmer und eine Fläche von 180 m² (NWF). Die Gebäudeversicherung (AGV Aargauische Gebäudeversicherung) hat den Neubauwert im Jahr 2014 auf CHF 856'000 eingeschätzt.

Der bauliche Zustand ist gut (Gebäude: gut - Gebäudestruktur: gut bis neuwertig, Dach: gut, Fassade: gut, Fenster: intakt bis gut, Haustechnik: intakt bis gut; Ausbau: intakt bis gut). Das Gebäude ist unvollständig gedämmt (Standard 1980-2000). Die Wärmeerzeugung der Heizung erfolgt durch einen Ofen. Die Energiequelle der Heizung ist Holz. Die Wärmeerzeugung für Warmwasser erfolgt durch einen zentralen Elektroboiler. Die Energiequelle für Warmwasser ist Elektrizität.

Der Ausbaustandard ist üblich/durchschnittlich. Die Raumaufteilung ist zweckmässig umgesetzt. Die Raumhöhen sind üblich (ca. 2.30 bis 2.50 Meter). Die Küche ist gängig ausgestattet. Zur Verfügung stehen zwei Nasszellen (Dusche/Bad). Die Ausstattung der Nasszellen ist gängig. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind von gängiger Qualität. Die Wärmeverteilung geschieht mittels Radiatoren. Der Bewertung ist das technische Baujahr 2012 zu Grunde gelegt.

Im Freien/auf einem Autounterstand findet sich ein Parkplatz.

Bemerkung Ausbaustandard

Erdgeschoss Fussbodenheizung, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss Heizkörper

Gebäude

Administratives

EGID	579824
Amtliche Gebäudenummer	91
Wertquote bei Miteigentum	-
Anteile am Erneuerungsfonds	-

Ausbaustandard

Ausbaustandard	<div><div></div></div> 3.0
Hinweis: 1 = sehr bescheiden, 5 = luxuriös ausgebaut	
Raumaufteilung	Teilweise flexibel nutz- und möblierbar
Raumhöhen	Normale Raumhöhen (2.30-2.50 m)
Anzahl Nasszellen	2

Ausstattung

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

Parkierung

Garagen auf anderem Grundstück	-
Garagen im separatem Gebäude	-
Garagen im Gebäudevolumen enthalten	-

Gebäudeversicherung	ausische Gebäudeversicherung
Nr. Gebäudeversicherung	-
Weitere Nrn.	-
Versicherungswert (Indexstand)	856'000 (2014)

Standard Nasszelle	Durchschnittliche Ausstattung
Zusätzliche WC	-
Wand-/Bodenbeläge	Durchs. Oberflächen und Beläge
Küche	Durchschnittliche Ausstattung
Wärmeverteilung	Heizkörper / Radiatoren

Cheminee / Schwedenofen	-
Sicherheitssystem	-
Lüftungssystem	-

Parkplätze in Carports	1
Aussenparkplätze	1

Zustand Details

Alter

Ursprüngliches Baujahr	1857	Technisches Baujahr	2012
------------------------	------	---------------------	------

Zustand Gebäude



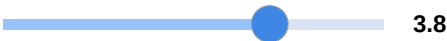
Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand Ausbau



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand gesamt



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Nachhaltigkeit

Grundlagen der Nachhaltigkeitsbeurteilung

Standort

Umwelt- und Klimarisiken

Erdbebenrisiko	sehr gering
Naturgefahren	mittlere Gefährdung / fehlende Daten
Risiko Massenbewegungen	keine Daten
Lawinenrisiko	keine Daten
Hochwasserrisiko	mittlere Gefährdung
Überschwemmungsrisiko	Restgefährdung
Radonbelastung	sehr gering
Wirkung erhöhte Besonnung auf Nachhalt.	positiv

Potentielle Energieträger

	Heute	Perspekt.
Verfügbarkeit Gasnetz	nein	unbek.
Verfügbarkeit Fernwärme	nein	unbek.
Zulässigkeit Erdsonden	unbek.	unbek.

Objekt

Energiekennzahlen

Gebäudehülle	Effektiv	Klimagew. (ATD)
Verbrauch* [kWh/m².EBF a]	54	58
Emissionen* [kgCO2-eq/m² EBF a]	2	2
Energieklasse (indikativ**) Effizienz		C

*Gewichtung nach ATD-Methode, ohne energieträgerabhängige Gewichtungsfaktoren
**(G = prekär, A = nachhaltig)

Verteilung effektive Energieverbräuche nach Nutzung

	[kWh p.a.]	[kWh/m2 EBF.a]	
Heizung	12'186	54	54.4%
Warmwasser	3'629	16	16.2%
Allgemeinstrom	6'349	28	28.4%
Lüftung	220	1	1.0%
Photovoltaik	0	0	0.0%
Total	22'384	99	100.0%

Luftbelastungen

Langzeit Luftbelastungs-Index LBI	gering - 0.58
Feinstaub PM10 [µg/m³]	gering - 10
Feinstaub PM2.5 [µg/m³]	gering - 7
Stickstoffdioxid NO2 [µg/m³]	gering - 10
Ozon 98Perz.O3 [µg/m³]	gering - 134

	Heute	Perspekt.
Eignung Dach PV-Anlage	gut - 52 m²	gut - 52 m²
Eignung Fassade PV-Anlage	gering	gering
Verfügbarkeit E-Ladestationen	nein	unbek.

Quellen: BAFU, BFS, Gemeinde, Kanton, REMMS, WSL.

Gesamtenergie (Scope 1+2+3)	Effektiv	Klimagew. (ATD)
Verbrauch* [kWh/m².EBF a]	99	103
Emissionen* [kgCO2-eq/m² EBF a]	7	8
Energieklasse (indikativ**) Effizienz		C
Energieklasse (indikativ**) CO2-Emissionen		A

Verteilung effektive Emissionen nach Nutzung

	[tCO2-eq p.a.]	[kgCO2-eq/m2 EBF.a]	
Heizung	0.4	2	24.2%
Warmwasser	0.5	2	27.0%
Allgemeinstrom	0.8	3	47.2%
Lüftung	0.0	0	1.6%
Photovoltaik	0.0	0	0.0%
Total	2	7	100.0%

Nachhaltigkeit

Rating der Nachhaltigkeit

Ökonomie

Makrolage	(20%)	3.6
<div><div></div></div>		
Mikrolage	(20%)	3.8
<div><div></div></div>		
Objekt	(60%)	3.8
<div><div></div></div>		
Immobilie - Gesamtrating		3.8
<div><div></div></div>		

Risikoindikatoren

Makrolage	-
Mikrolage	Naturgefahren, siehe Analyse Umgebung.
Objekt	-

Weitere Informationen

Sie finden weitere Informationen zu der Nachhaltigkeitsbeurteilung von REMMS unter <https://remms.ch>. Als auch im Methodenbeschrieb.

Ökologie

Makrolage	(20%)	2.9
<div><div></div></div>		
Mikrolage	(20%)	3.8
<div><div></div></div>		
Objekt	(60%)	4.2
<div><div></div></div>		
Immobilie - Gesamtrating		3.9
<div><div></div></div>		

Hinweis: 1 =sehr schlechtes Rating, 5 = Sehr gutes Rating

Marktwert

Hedonische Bewertung

1'264'000 CHF
7'022 CHF/m²

Bewertungsstichtag (20.10.2026)

Statistische Beurteilung

grössere Auffälligkeiten - bitte Details konsultieren

Datenlage

Ebene Ortschaft	gut
Ebene Gemeinde	gut
Ebene MS-Region	sehr gut

Mikrolage und Objekt

Gebäudevolumen (SIA 416)	klein im Bezug auf die Wohnfläche
Grundstücksfläche	klein für ein freistehendes Einfamilienhaus
Ausnutzung	sehr gering ausgenutzt
Alter und Zustand	nicht auffällig
Mikrolage	marktfähig
Mikrolage und Standard	ausgewogen

Herleitung

Roher Marktwert	1'239'000 CHF
	6'883 CHF/m²
Statistische Bandbreite	1'146'000 - 1'332'000 CHF
Zuschläge / Abschläge total	0 CHF
Marktwert ohne Parkierung	1'239'000 CHF
	6'883 CHF/m²
Parkierung	25'000 CHF
Marktwert	1'264'000 CHF
	7'022 CHF/m²

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Bewertungszweck

Einschätzung Marktsituation

Schöftland, 20.10.2026

Rafael Franzi

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.

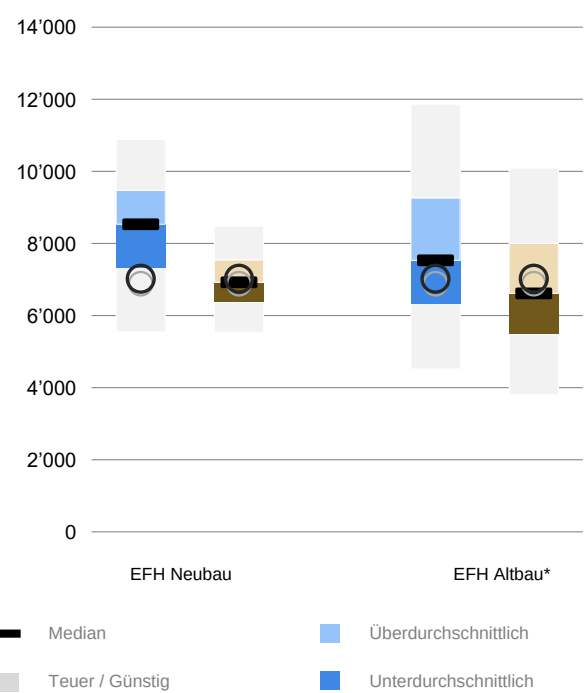
Vergleich mit Preisverteilungen

Marktwerte in Schöffland

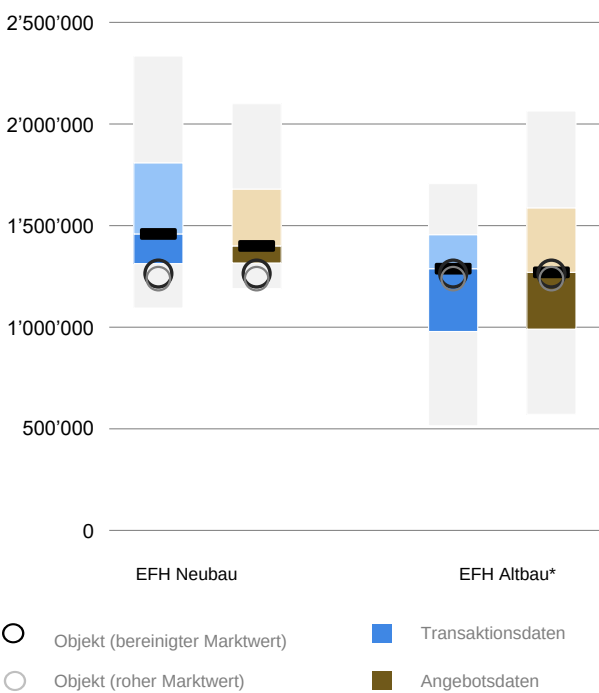
	Preise in CHF / m² HNF		Stückpreise in CHF	
	Neubau	Altbau*	Neubau	Altbau*
25% grösser als	9'470	9'260	1'809'000	1'455'000
Median	8'530	7'530	1'459'000	1'288'000
25% kleiner als	7'340	6'330	1'313'000	979'000
Abweichung Marktwert vom Median	-1'510 (-18%)	-510 (-7%)	-195'000 (-13%)	-24'000 (-2%)

* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2019.
Quellen: Transaktionsdatenbank FPRE.

Verteilung der Preise pro Quadratmeter (CHF/m²)



Verteilung der Stückpreise (CHF)



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2019.
Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank FPRE. Berechnung der Preisverteilungen durch FPRE. (Q4 2026)

Comparables Transaktionsdaten

Diese Bewertung

	MW CHF	Volumen	Zustand	Zimmer	Mikrolage	Standard	Baujahr
⬆	1'264'000	841	3.8	7.5	3.4	3.0	1857

Durchschnitt Comparables

	MW CHF	Volumen	Zustand	Zimmer	Mikrolage	Standard	Baujahr
Ø	924'000	842	2.9	5.4	3.3	3.1	1975

Alle Comparables

Nr.	Vergleich- barkeit	%	MW CHF	Volumen	Zustand	Zimmer	Mikrolage	Standard	Baujahr	Datum
1	<div><div></div></div>	90	940'000	900-1000	4.0	6.0	3.0	3.0	1950-1960	2025/12
2	<div><div></div></div>	84	1'460'000	900-1000	2.0	5.0	3.0	3.5	1910-1920	2026/6
3	<div><div></div></div>	82	940'000	700-800	2.0	5.0	2.5	3.0	1980-1990	2026/6
4	<div><div></div></div>	81	780'000	800-900	2.0	6.0	3.5	3.0	1980-1990	2025/12
5	<div><div></div></div>	81	900'000	900-1000	2.0	5.0	3.5	3.0	1970-1980	2026/6
6	<div><div></div></div>	80	700'000	800-900	2.0	5.0	3.5	3.0	1980-1990	2026/6
7	<div><div></div></div>	79	720'000	700-800	4.0	7.0	3.0	3.0	1920-1930	2026/6
8	<div><div></div></div>	78	640'000	800-900	4.0	5.0	3.5	3.5	2000-2010	2026/9
9	<div><div></div></div>	77	860'000	600-700	3.0	5.0	3.5	3.0	2000-2010	2026/9
10	<div><div></div></div>	76	1'300'000	800-900	4.0	5.0	3.5	3.0	2010-2020	2025/12

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

	MW CHF	CHF/m²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohn- fläche	Baujahr	Zimmer
🏠	1'264'000	7'022	-	5040	3.4	180	1857	7.5

Durchschnitt Comparables

	MW CHF	CHF/m²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohn- fläche	Baujahr	Zimmer
Ø	1'206'500	7'356	-	-	3.4	165	1951	5.6

Alle Comparables

Nr.	Vergleich- barkeit	%	MW CHF	CHF/m²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohn- fläche	Baujahr	Zimmer	Datum
1	<div><div></div></div>	92	1'390'000	9'456	200	5040	3.0	147	1864	-	2026/10
2	<div><div></div></div>	88	1'195'000	6'751	700	5040	3.1	177	1999	5.5	2025/12
3	<div><div></div></div>	87	995'000	5'528		5040	-	180	1983	6.5	2026/5
4	<div><div></div></div>	87	1'395'000	6'975	500	5040	3.5	200	2026	5.5	2026/10
5	<div><div></div></div>	87	1'385'000	8'878	500	5040	3.5	156	2026	4.5	2026/2
6	<div><div></div></div>	87	1'385'000	8'878	500	5040	3.5	156	2025	4.5	2025/12
7	<div><div></div></div>	86	1'490'000	8'869	4'400	5054	3.6	168	1856	5.5	2026/10
8	<div><div></div></div>	86	850'000	6'071		5040	-	140	1800	7.0	2025/11
9	<div><div></div></div>	85	985'000	6'195		5040	-	159		5.0	2026/6
10	<div><div></div></div>	85	995'000	5'958		5040	-	167	1983	6.5	2026/5

Quelle: Angebotsdaten von Immobilienportale. Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Hinweis: Angezeigt werden gut mit dem bewerteten Objekt vergleichbare Einzelbeobachtungen. Dabei werden sowohl Lage- als auch Objekteigenschaften berücksichtigt.

Impressum

Projekt

Referenz-Nr. EFH-2026-10-15

Ersteller

Franzi AG
Rafael Franzi
Suhreweg 5
5040 Schöffland
rf@franzi-immobilien.ch

Auftraggeber

Daniel Zielfeld
& Nicole Zielfeld
Unterdorfstrasse 5
5040 Schöffland

Eigentümer

Daniel Zielfeld
& Nicole Zielfeld
Unterdorfstrasse 5
5040 Schöffland

Glossar / Begriffsdefinitionen

Altlasten	Mit Abfällen belastete Standorte, für die nachgewiesen ist, dass sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder bei denen die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen; solche Standorte sind sanierungsbedürftig (Art. 2 Abs. 2 und 3 AltIV).
Anteile am Erneuerungsfonds	Ein Erneuerungsfonds wird geäufnet um Sanierungen für ein Mehrfamilienhaus zu finanzieren. Die jährlichen Beiträge, die durch die Stockwerkeigentümer einbezahlt werden, richten sich nach der jeweiligen Wertquote.
Baukostenplan (CRB-BKP)	Ausführungsorientierter Investitionskostenplan, der für sämtliche Kosten einer Bauanlage nach Arbeitsgattungen strukturiert ist, wobei diese Struktur dazu dient, Kostenvoranschläge, Ausschreibungen, Werkverträge, das Rechnungswesen und statistische Auswertungen zu erstellen.
Baurecht	Im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu erstellen (gemäss ZGB 779 ff). Der Baurechtgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtsnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins.
Benchmark	Referenzpunkt, um Werte zu messen, zu beurteilen oder als approximativer Wert für Berechnungen.
Bruttokapitalisierung	Bruttokapitalisierungssatz: Liegenschaftskosten (Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten) werden in %p auf den Nettodiskontsatz geschlagen.
Comparables	Vergleichsobjekte mit ähnlichen Parametern.
Denkmalschutz	Der Heimatschutz und die Denkmalpflege stützt sich auf Artikel 78 der BV sowie auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Unter Heimatschutz ist im Sinne der Verfassung Pflege und Erhaltung des heimatlichen Landschafts- und Ortsbilds sowie archäologischer Stätten und Kulturdenkmäler zu verstehen.
Ertragswert	Ertragswert = Summe der Barwerte der künftiger Nettoerträge bzw. nachhaltiger Ertrag (nachhaltige Nettomiete) dividiert durch Bruttokapitalisierungssatz.
Hauptnutzfläche HNF SIA 416	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Hedonische Bewertung	Hedonische Modelle sind analytisch-statistische Vergleichswertmodelle zur Punktschätzung von Marktwerten unter Berücksichtigung der Objektqualitäten, wobei im Gegensatz zu manuellen Vergleichswertanalysen eine grosse Zahl von Immobilientransaktionen berücksichtigt werden kann.
Heimfall / Heimfallentschädigung	Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten.
Makrolage	Qualität des Immobilienmarkts eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten.
(Gewichteter) Marktwert	Der bei einer Transaktion unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbaren Preis. Der gewichtete Marktwert wird aus einer Kombination der verschiedenen Methoden errechnet.

Glossar / Begriffsdefinitionen

Median	Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches einen Datensatz in zwei Hälften teilt. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medians. (Median = 50% Quantil).
Mikrolage	Kleinräumige Lagequalität der Liegenschaft.
MS-Region	Das Bundesamt für Statistik (BFS) gliedert die Schweiz aufgrund von räumlicher Homogenität in 106 MS-Regionen (MS = mobilité spatiale). Einzelne MS-Regionen sind kantonsübergreifend.
Quantil	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.
Sachwert	Der Sachwert setzt sich aus dem Neuwert (Baukosten, die für die Neuerstellung des gleichen Gebäudes anfallen würden, abzüglich des Renovationsbedarfs) und dem Landwert zusammen.
Roher Marktwert Neubau	Der rohe Marktwert entspricht dem Marktwert des Objekts ohne Parkierung, Sonderfaktoren und Baurechte.
Standard	Qualitative Einschätzung des (Ausbau-)Standards der Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.
Technisches Baujahr	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.
Zustand	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

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

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