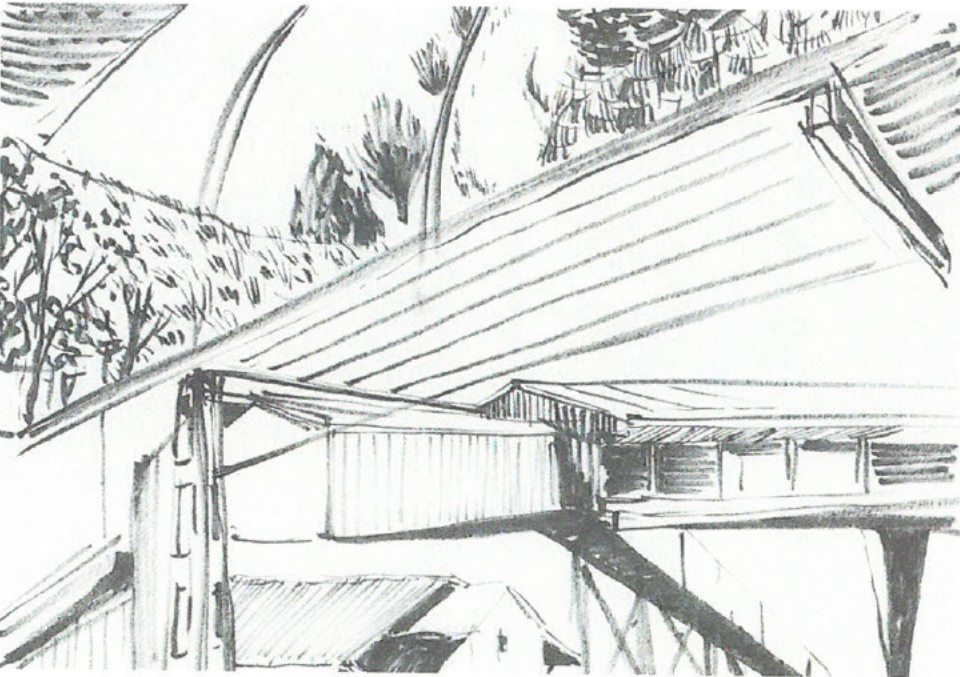


Bewertungsbericht

Einfamilienhaus
Schützenstrasse 27
5102 Rapperswil
Schweiz



Marktwert



Berichtsdatum	04.07.2025
Qualitätsstichtag	04.07.2025
Bewertungsgrund	Initial
Auftraggeber	Beatrice Köbell, Schützenstrasse 27, 5102 Rapperswil
Projekt-Referenznummer (PRN)	S045
Bewertungs ID	843-5237-100
Projektleiter	Belma Klarer, HEV Zürich Albisstrasse 28, 8038 Zürich, Schweiz
Bewerter	Belma Klarer, HEV Zürich

Beschrieb

Makrolage

Die Gemeinde Rapperswil ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 6'041 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 7.5%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 1'474. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Rapperswil im Jahr 2021 bei 37.5% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 30.5% (Schweiz: 37.0%).

Von Rapperswil aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 1'538'834 Einwohner und 1'090'001 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'120'658 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 272'540 Einwohner und 189'331 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 723'355 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 7'020 pro m², etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'350 pro m². Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.3% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0.6%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.8% (Schweiz: 2.7%). In Rapperswil gibt es total 2'688 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 35.2%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 8 neue Einfamilienhäuser gebaut, was 0.8% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.6%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Einfamilienhäuser für jede Gemeinde berechnet, gilt Rapperswil als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.4 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Einfamilienhäuser für die Gemeinde Rapperswil kaum verändert um -0.1 Punkte.

Hedonische Bewertung Einfamilienhaus

Objekteigenschaften

Objekt ID	
Liegenschaftstyp	Einfamilienhaus
Adresse	Schlüttenstrasse 27 5102 Rapperswil Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.401068 / 8.123333
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Bewertungs ID	843-5237-100
Bewertungsstichtag	4. Juli 2025
Eigentumsform	Alleineigentum
Haustyp	Freistehend
Wohnsitz	Erstwohnsitz, ohne Nutzungsbeschränkung

Quantitative Faktoren

Baujahr	1947
Grundstücksfläche [m²]	438
Gebäudevolumen [m³ GVA]	975
Wohnfläche [m² NWF]	
Zimmerzahl	4.5
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	

Qualitative Faktoren

Zertifikat	Ohne Zertifikat
Standard (Modellwert)	3.4 - Leicht überdurchschnittlich
Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	
Zustand (Modellwert)	2.6 - Beeinträchtigt bis intakt
Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	
Mikrolage (Modellwert)	5.0 - Exzellent
Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)	

Parkierung

Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	
Garagenplätze in separatem Gebäude	2
Garagenplätze ausserhalb des Grundstücks	
Aussenparkplätze ausserhalb des Grundstücks	

Bewertungsergebnis

Marktwert	CHF/m²	CHF
Hedonische Marktwertschätzung		
Marktwert		CHF
Statistische Preisspanne		
Statistische Ampel		
	Typisches Objekt	
Marktwert im Schweizer Vergleich (gemäss Datengrundlage)	Überdurchschnittliches Segment	

Marktwertbereinigungen

Wert Garagen und Parkplätze	
-----------------------------	--

Weitere Kennzahlen

	CHF
Marktwert pro m² bebaute Grundstücksfläche	
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätzen)	
Einschätzung des Objektes	
	Grosses Gebäudevolumen
Rating des Marktes Rapperswil	
Skala: 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent)	4.4 - Sehr gut



Weitere Informationen zur Lage
 Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
[location2spot](#)

Hintergrundinformationen

Weitere Objektinformationen*

- ☐ Objekt ausserhalb Bauzone
 Kommentar:
☐ Wertvermindernde Servitute
 Kommentar:
☐ Ausbaureserven vorhanden
 Kommentar:
☐ Kommentar
 Kommentar:

* werden in der Marktwertschätzung nicht explizit berücksichtigt.

Bemerkungen

Referenzwert	Datum	CHF
Freihandtransaktion		
Buchwert/Belehnungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert		
Steuerwert		

Datengrundlage

Modell	2025 Q1
Anzahl Transaktionen Schweiz (letzte 12 Monate)	9'451 (100%)
Anzahl Transaktionen im Kanton Aargau (letzte 12 Monate)	672 (7.1%)

Impressum

Ersteller	HEV Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Projektleiter	Belma Klarer
Auftraggeber	Beatrice Köbali
Kontaktperson	
Bewerter	Belma Klarer

Qualitätsprofil

Standard

Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)

Schätzwert

Berechneter Wert

3.4 - Leicht überdurchschnittlich

Aussenbereich/Umgebung

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel

Basic

Aussenraum mit einfacher Gartengestaltung, Rasenfläche in Kombination mit Gemüsebeet, Langgrasfläche, Mauerwerk o.ä.

Wärme

Wärmeerzeugung

Wärmepumpe Luft/Wasser

Wärmeabgabe

Bodenheizung

Grundrissqualität Wohnfläche

Raumhöhe

Durchschnittliche Raumhöhe

Grundriss

Flexibler, effizienter Grundriss

Mittlere Zimmergrössen (berechnet)



Skala: Lowlevel/Basic/Medium/Highlevel/Premium

Premium

Ausbaustandard

Küche

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium

Basic (CHF 21'000 bis CHF 40'000)

Ausstattung: Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Glaskeramikfeld, Geschirrspüler, 8 Küchenelemente
Materialisierung: Standardmaterialien (Naturstein im mittleren Preissegment, Holz furniert etc.)

Bodenbeläge

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium

Highlevel

Materialisierung: Parkett, Kork, Naturstein, Keramik im mittleren Preissegment

Nasszellen

Skala: Lowlevel/Basic/Highlevel/Premium

Basic (CHF 11'000 bis 30'000)

Materialisierung (Flächen; Mobiliar): Keramik; hochwertiger Kunstharz, Holz

Anzahl Nasszellen

Familienbad (Badewanne und separate Duschkabine, Doppellavabo, WC)

1

Bad/WC oder Dusche/WC (Badewanne oder Dusche, Lavabo, WC)

0

Gäste-WC (Lavabo, WC)

1

Weitere Ausstattungen/Leistungen

Zustand

Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)

Schätzwert

Berechneter Wert

2.6 - Beeinträchtigt bis intakt

Berechneter Zustand ohne Sanierungen

1.3 - Schadhaft

	Jahr	Umfang	Kosten [CHF]
Totalsanierung	1996		350'000

Sanierung nach Bauteil

Tragwerk (Rohbau)

Gebäudehülle

Steildach

Fassade, Balkone

Fenster

Innenausbau

Küche

Bäder/Sanitär

Oberflächen

Übriger Innenausbau

Haustechnik

Wärmeerzeugung

Wärmeabgabe

Elektro/Lüftung/Lift

Umgebungsarbeiten

Mikrolage

Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)

Schätzwert

Berechneter Wert

5.0 - Exzellent

Relativ zur Makrolage

Rapperswil (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung

0.9 °

Exposition

Keine Exposition

Sonnenscheindauer Sommer

15.2 h

Sonnenscheindauer Winter

7.8 h

Seesicht

0.0 Index

Bergsicht

13.0 Sichtbare Gipfel

Infrastruktur

Zentrum

313.2 m Dist.

Schule/Kindergarten

205.0 m Dist.

Einkaufsmöglichkeit

333.0 m Dist.

Haltestelle

343.0 m Dist.

ÖV-Güteklasse

B (gute Erschliessung)

Erholungsraum/Natur

525.0 m Dist.

See

10886.0 m Dist.

Fluss

650.5 m Dist.

Immissionen

Eisenbahn (Tag)

39.0 dB(A)

Eisenbahn (Nacht)

37.0 dB(A)

Strassen (Tag)

38.0 dB(A)

Strassen (Nacht)

31.0 dB(A)

Hauptstrassen (Wohnen)

350.9 m Dist.

Bahnlinien

150.0 m Dist.

Sendeantennen

139.0 m Dist.

Kernkraftwerke

12285.8 m Dist.

Hochspannungsleitung

585.2 m Dist.

Zonierung

Bauzone

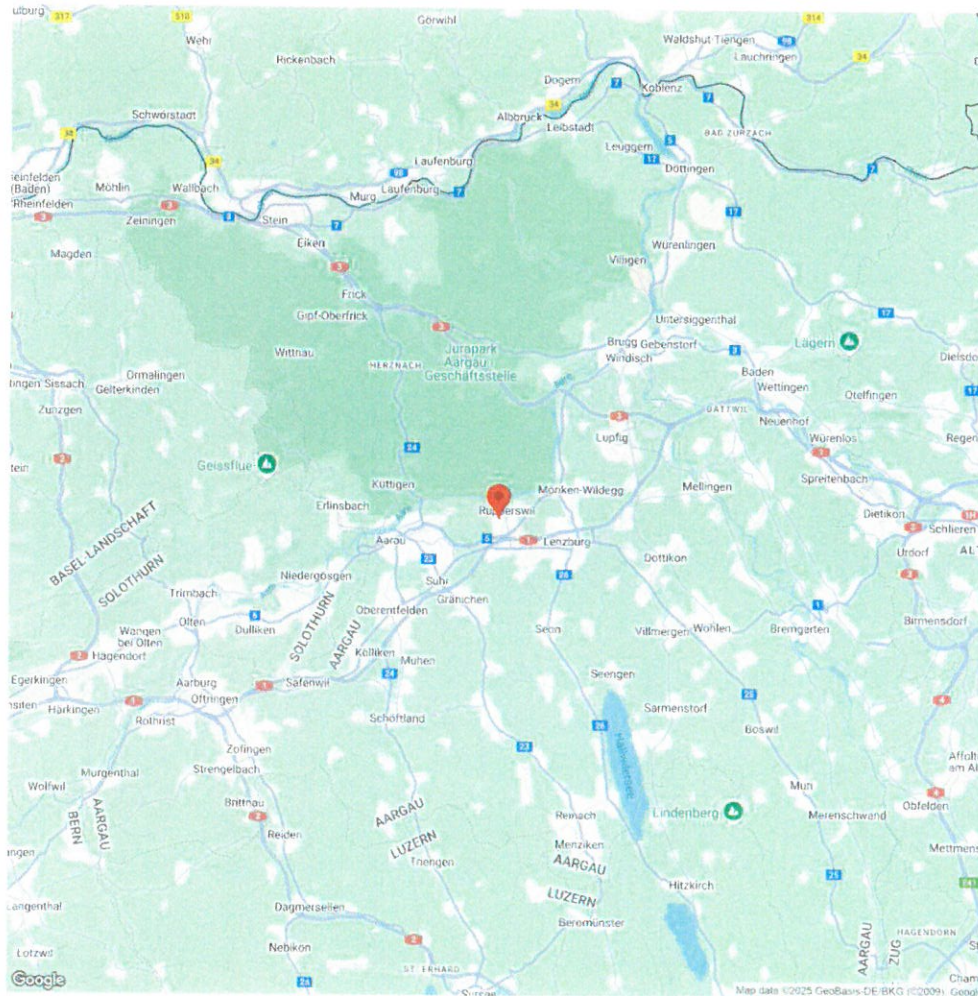
Wohnzone

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

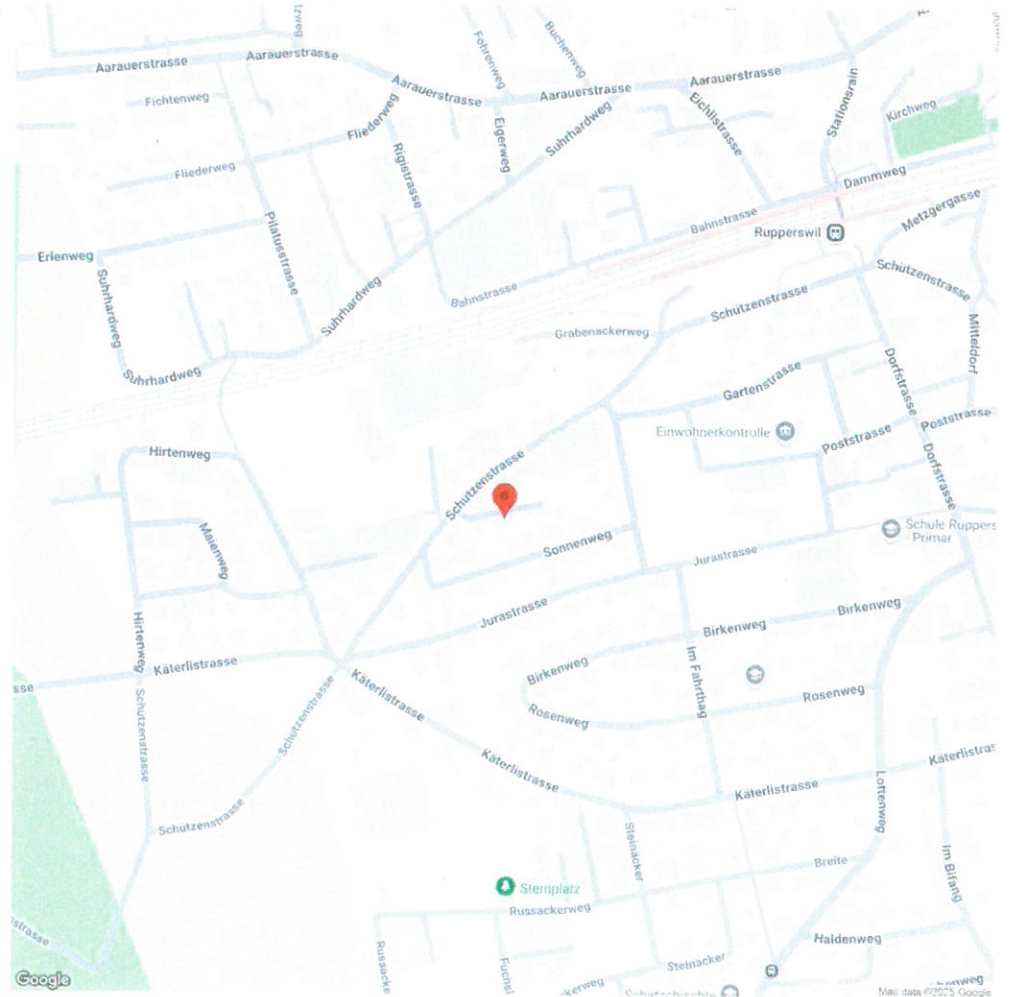
	Unterdurchschnittlich
	Leicht unterdurchschnittlich
	Neutral
	Leicht überdurchschnittlich
	Überdurchschnittlich

Karten

Makrolage



Mikrolage



Kontext

Auftrag

Schätzung des Marktwertes eines künftigen Einfamilienhauses bzw. einer Eigentumswohnung mittels hedonischer Bewertungsfunktion der Fa. Wüest Partner AG, Zürich.

Annahme

gemäss Selbstdeklaration der Kundschaft

Disclaimer

Die vorliegende Bewertung wurde mit der autorisierten, aktuellen Bewertungsfunktion von Wüest Partner AG vorgenommen. Allerdings wurden die Objektangaben sowie die Einschätzung der qualitativen Faktoren aufgrund einer Selbstdeklaration der Auftraggeber- bzw. Auftraggeberinnen erfasst. Wüest Partner AG sowie der Hauseigentümerverband Zürich übernehmen keinerlei Gewährleistung oder Haftung für deren Richtigkeit. Der ermittelte Marktwert hat zudem nur im aktuellen Zeitpunkt Gültigkeit. Beachten Sie auch die statistische Preisspanne. Es ist deshalb zu beachten, dass sich die vorliegende Auswertung auf Vergleichsabschlüssen und Transaktionen aus den letzten vier abgelaufenen Kalender-Quartale beziehen.

Methode

Die hedonische Methode geht davon aus, dass im Marktpreis einer gehandelten Liegenschaft Informationen über die Bewertung der einzelnen Wert bestimmenden Eigenschaften "versteckt" sind. Mittels geeigneter statistischer Methoden ist es möglich, diese von den Käufern unterschiedlich gewerteten Einzelfaktoren zu erfassen, zu gewichten und miteinander zu vergleichen, um so dann zu einem Gesamtwert zu gelangen. Die hedonische Bewertung ist also eine statistisch fundierte Vergleichswertmethode. Der Vorteil liegt vor allem in den tiefen Prozesskosten. Anhand weniger Eigenschaften wie Makrolage (Zugehörigkeit zu einer Region, Attraktivität der Gemeinde, Erreichbarkeit des nächsten Wirtschaftszentrums usw.), Mikrolage (Distanzen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Sicht, Besonnung, Immissionen usw.), quantitative Objekt-Infos (Grundrissgrösse, Volumen, Nutzfläche, Zimmerzahl usw.), qualitative Objekt-Infos (Baujahr, Zustand, Standard, usw.), spezielle Wert mindernde oder vermehrende Informationen und Zusatzobjekte, ist eine Liegenschaft hinreichend gut zu beschreiben. Diese "impliziten Preise" der Objekteigenschaften können im Marktgleichgewicht (gehandelte Objekte) gemessen werden um dann mittels der statistischen Schätzung dieser Preise eine Vorhersage der Marktwerte von anderen Objekten mit anderen Qualitäten zu machen. Für die Herleitung der beiden Stichproben EFH und EW stehen Wüest Partner AG jeweils ein bereinigtes Mengengerüst zur Verfügung, das etwa der Hälfte aller Freihandtransaktionen im massgebenden Zeitraum entspricht (12 Monate). Zudem weisen die Stichproben, auf denen die Herleitung der hedonischen Bewertungsfunktionen basieren, quantitativ und bezüglich der Eigenschaften eine genügend grosse Repräsentativität auf. Die statistisch relevante Schätzungsgenauigkeit auf

Stufe Schweiz liegt in der Regel zwischen 80 und 85% der Beobachtungen ($\pm 20\%$).

Interpretation der Ergebnisse, Ampelsystem: Die Ampelfarbe (Seite 3, mittlere Spalte) für ein individuelles Objekt ergibt sich durch die Gegenüberstellung mit der Gesamtheit der in den vorhergehenden vier Quartalen erfassten effektiven Freihandtransaktionen. Je nach Objekteigenschaften und der Häufigkeit am Markt, mit welcher die entsprechenden Objekte gehandelt werden, erscheint pro Marktwert eine grüne (3 Punkte), orange (2 Punkte) oder rote (1 Punkt) Ampel. Wenn eine rote Ampel erscheint, bedeutet dies grundsätzlich, dass es sich aufgrund der Objekteigenschaften um eine atypische, sprich spezielle Immobilie handelt und dass die Bewertungsfunktionen "wenig Erfahrungen" mit dieser Art von Objekten haben. Die Zusammenhänge, welche für die dem Modell zugrundeliegenden Daten berechnet wurden, werden für das konkrete Objekt extrapoliert. In diesem Fall ist der ermittelte Marktwert besonders kritisch zu hinterfragen (allenfalls Fehleingaben?). Steht die Ampel auf Grün, kann der Marktwertermittlung grosses oder grösseres Vertrauen entgegengebracht werden. Marktwert im Schweizer Vergleich: Grundlage für die Positionierung bildet die Datenbank der Transaktionspreise gehandelter Objekte im Wohneigentum. Dabei wird der für das konkrete Objekt berechneten Marktwert zwecks Standardisierung auf die m² bebaute Grundstücksfläche (bei EFH) bzw. m² Nettowohnfläche (bei EW) umgerechnet und innerhalb des Preisspektrums aller gehandelten Liegenschaften positioniert. Einschätzung des Objektes: Die Ampelfarbe ergibt sich anhand der Ausprägungen von Volumen bzw. Nettowohnfläche und der Parzellengrösse. Hierbei wird der Wert des spezifischen Objektes mit regionalen Benchmarks abgeglichen. Der Fokus liegt also auf den Grössenverhältnissen des Objektes und dem Vergleich mit den marktüblichen Grössen bzw. Verhältnissen der entsprechenden Standortregion. Rating des Marktes: Wüest Partner AG misst die Standort- und Marktqualität einer Gemeinde anhand von rund 300 Faktoren wie Demografie, Wirtschaft, Immobilienmarkt usw. Das Rating ist relativ zu den anderen Gemeinden der Schweiz.

Die Attraktivität der Gemeinde (Makrolage) ergibt sich aus standortgebundenen Eigenschaften wie Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Steuerniveau, Wohnprestige usw. Diese Informationen werden automatisch durch das Modell berücksichtigt, für welches eine Tabelle mit den mittleren Angebotspreisen pro Gemeinde bzw. Stadtquartier und Nutzung hinterlegt ist.

Herleitung der Mikrolage: Die Siedlungsfläche der Schweiz wird in ein Raster von 25m x 25m eingeteilt, wobei jeder Rasterzelle aufgrund der kleinräumigen Lageeigenschaften ein Mikrolagerating zugeordnet wird. Es handelt sich dabei um ein **relatives** Rating, welches die Mikrolage im Vergleich zu allen anderen Mikrolagen innerhalb der gleichen Makrolage (Gemeinde, Ortschaft, Quartier) klassifiziert. Weiter basiert das Mikrolagenrating auf einem Höhen- wie auch auf einem Landschaftsmodell (swisstopo). Zu beachten ist, dass sich Informationen unter dem Titel "Gelände" auf die Höhe eines ersten Geschosses beziehen. Interpretation Bergsicht: In diesem Datensatz werden innerhalb der Makrolage die Anzahl der sichtbaren markantesten Gipfel gezählt. Von der Rigi aus sind es z.B. 42, von z.B. Brunnen aus jedoch nur noch deren 3 Berggipfel, d.h. die absolute Bezeichnung ist dann "keine bis geringe Bergsicht", obwohl natürlich Berge sichtbar sind. Zu beachten ist weiter, dass bei den Immissionen die Ampel "rot" mit "unterdurchschnittlich" eine unterdurchschnittlich gute Mikrolage gemeint ist, also schlecht, und die Ampel "grün" mit "überdurchschnittlich" eine überdurchschnittlich gute Mikrolage, also "gut", gemeint ist.