

# Liegenschaftsschätzung

---

## 1. Allgemeine Angaben

**Bewertungsdatum:** 16. April 2026

**Objektadresse:** Seetalstrasse 21, 5706 Boniswil

**Grundbuch-Nr.:** 860

**Auftraggeber:** Einwohnergemeinde Boniswil

**Bewertungsmethode:** Ertragswert

## 2. Objektparameter

**Objekttyp:** Einfamilienhaus Wohnen, Freistehend

**Baujahr:** 1931

**Sanierung:** 2012

**Nettowohnfläche (m<sup>2</sup>):** 116.25

**Volumen (m<sup>3</sup>):** 1049

**Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>):** 503

**Anzahl Zimmer:** 5.5 (Küche nicht gezählt)

**Mikrolage:** Mittel-Gut

**Zustand Gebäude:** Gut

**Bauqualität:** Gut

**Parkplätze (Anzahl/Typ):** 1 Garage, 2 Abstellplätze

**Wertrelevante Servitute:** Nein

**Baurecht:** Nein

### 3. Bewertungsergebnis

**Geschätzter Ertragswert:** CHF 1'067'000.00

#### **Bemerkungen**

Das Einfamilienhaus wird gegebenenfalls durch die Einwohnergemeinde Boniswil erworben, um künftig zur Unterbringung von Asylsuchenden genutzt zu werden. Hintergrund ist die Erfüllung der kantonalen Vorgaben hinsichtlich der Bereitstellung entsprechender Unterbringungsplätze.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann noch keine abschliessende Aussage über die konkrete Belegung getroffen werden, da die Zuweisung durch den Kanton Aargau aussteht. Insbesondere ist offen, ob die Nutzung durch eine oder mehrere Familien oder in Form einer Einzelbelegung (zimmerweise Unterbringung) erfolgen wird.

Aufgrund dieser Unsicherheit sowie der vorgesehenen, von der klassischen Wohnnutzung abweichenden Verwendung wird für die Wertermittlung nicht primär auf die hedonische Bewertung abgestellt. Stattdessen wird ein ertragswertbasierter Ansatz herangezogen, welcher sich an einer zimmerweisen Vermietung orientiert.

#### **Ertragsannahmen**

Die angenommene Zimmermiete basiert auf Erfahrungswerten und beträgt netto CHF 800 pro Zimmer und Monat. Unter Berücksichtigung von insgesamt fünf vermietbaren Zimmern (ein Zimmer im Erdgeschoss im Bereich «Wohnen», drei Zimmer im Obergeschoss sowie ein Zimmer im Dachgeschoss) ergibt sich folgende jährliche Nettomiete:

5 Zimmer × 12 Monate × CHF 800 = **CHF 48'000 p.a. netto**

Die angesetzte Miete berücksichtigt bereits einen angemessenen Abschlag für die zimmerweise Vermietung im Vergleich zur klassischen Wohnnutzung.

#### **Kapitalisierungssatz**

Der Kapitalisierungssatz für Wohnnutzung wird aufgrund der überdurchschnittlichen Beanspruchung der Liegenschaft um 0.25 Prozentpunkte erhöht und beträgt somit 4.50% (Basis: 4.25%). Eine zusätzliche Erhöhung infolge Gebäudealter erfolgt nicht, da gemäss Verkaufsdokumentation kein entsprechender Anpassungsbedarf ersichtlich ist.

#### **Berechnung des Ertragswerts**

Der indikative Ertragswert der Liegenschaft ergibt sich wie folgt:

CHF 48'000 / 4.50% = **CHF 1'067'000.00**