

# Schätzungsbericht

**In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim  
Parzelle Nr. 2515**



**Schätzungsobjekt:  
Auftraggeber:**

**Freistehendes Mehrfamilienhaus  
Erbengemeinschaft  
Blanc-Eidenbenz Roswita Ulrike  
4144 Arlesheim**

**Datum:  
Schätzungsnummer:**

**14. August 2009  
40921**

## 1. AUFTRAG

Von der Erbengemeinschaft Blanc-Eidenbenz Roswita Ulrike, 4144 Arlesheim, vertreten durch Herrn Thierry Blanc, 3097 Liebefeld BE, wurden wir am 30. Juni 2009 beauftragt, die nachstehend aufgeführte Liegenschaft, freistehendes Mehrfamilienhaus,

### **In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim / Parzelle Nr. 2515**

zu schätzen und den heutigen Verkehrswert festzulegen.

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1. Schätzungsgrundlagen

- Übersichtsplan Gemeinde Arlesheim
- Zonenplan mit Reglement der Gemeinde Arlesheim
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz
- Grundbuchangaben / Grundbuchauszug (2008)
- Besichtigung der Liegenschaft am 11. August 2009
- Schätzungsbericht A. Steingruber vom 9. März 1999
- Schätzungsbericht U. Bötsch vom 19. Mai 1999
- Schätzungsbericht HBV, Basel, vom 17. Mai 2006
- Mieterspiegel per 12. August 2009
- Gebäudeversicherungsdaten (teilweise)
- diverse Unterlagen Liegenschaft
- diverse Angaben über Renovationen etc. Verwaltung
- allgemeine Abklärungen

### 2.2. Grundbuchdaten

Grundbuch	Gemeinde Arlesheim BL
Parzellennummer	Nr. 2515, Plan Nr. 13, In den Hagenbuchen
Parzellenfläche	1'839 m <sup>2</sup>
Eigentümer	Eidenbenz / Eidenbenz, Erben (Erbengemeinschaft) Gesamteigentum bestehend aus: Eidenbenz-Tschudin Reinhold Erben (Erbengemeinschaft) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jürg Eidenbenz-Lorin</li> <li>- Kathrin Eidenbenz</li> <li>- Ruth Eidenbenz-Tschudin</li> </ul> Blanc-Eidenbenz Roswita Ulrike, Erben (Erbengemeinschaft) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corinna Dagmar Blanc</li> <li>- Thierry Guy Blanc</li> <li>- Roswitha Rolande Béatrice Blanc</li> </ul>
Dienstbarkeiten und Grundlasten	Last: Näherbaurecht für Carport BD z.G. Grundstück Nr. 2516
Vormerkungen	Nachrückungsrecht gemäss Grundbuchauszug (Beilage)
Anmerkungen	74 / 147 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 2517 (Korporation)

Grundpfandrechte	gemäss Grundbuchauszug (Beilage)
Grundstücksbeschreibung	Wohnblock Nr. 8 Hausplatz Garten

### 2.3. Liegenschaftsdaten

Schätzungsobjekt	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit elf Mietwohnungen, einem Atelier, zehn Autoabstellplätzen, sowie zwei sep. Garagenboxen (Miteigentumspartellen) und zwei sep. Autoabstellplätzen (ebenfalls im Miteigentum).																				
Baujahr	1972																				
Renovationen / Erneuerungen	<p>Seit Erstellung der Liegenschaft wurden diverse zwischenzeitliche Renovationen und Erneuerungen im Rahmen des ordentlichen und erforderlichen Liegenschaftsunterhaltes und aus der Vermietung der Wohnungen (im Rahmen von Mieterwechseln und Neuvermietungen Erneuerungen bei Bodenbelägen, Malerarbeiten und Ersatz Sanitär- und Küchenapparate etc.) vorgenommen. An grösseren Massnahmen und Sanierungen etc. gilt es u.a. folgende Allgmeinarbeiten zu berücksichtigen:</p> <p>1996 Sanierung Heizanlage 2002 Sanierung Flachdach bei Dachterrassen DG 2009 Teilersatz Fenster haushäftig</p> <p>Im Weiteren ist der Ersatz der restlichen Fenster im nächsten Jahr projektiert.</p>																				
Gebäudeversicherung BGV	<p>Neuwert 2009 gemäss kantonaler Gebäudeversicherung BGV (indexiert nach neuem Index = 130 Punkte / alt = 122 Punkte)</p> <p>CHF 2'752'000.—</p>																				
Umbauter Raum	<p>Kubatur (m<sup>3</sup>) gemäss kantonaler Gebäudeversicherung BGV</p> <p>4'918 m<sup>3</sup></p>																				
Bauzone	<p>WG2a / Wohn- / Geschäftszone</p> <p>Zonenvorschriften:</p> <table> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Wohnungszahl pro Baukörper</td> <td>frei</td> </tr> <tr> <td>Bebauungsziffer</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsziffer</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>Sockelgeschosshöhe</td> <td>2.7 m</td> </tr> <tr> <td>Fassadenhöhe</td> <td>6.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>11.0 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td>35.0 m</td> </tr> <tr> <td>Dachform / Neigung</td> <td>Sattel- / Walmdächer mind. 25°</td> </tr> <tr> <td>Dachaufbauten</td> <td>bedingt zulässig</td> </tr> </table>	Geschosszahl	2	Wohnungszahl pro Baukörper	frei	Bebauungsziffer	25%	Nutzungsziffer	45%	Sockelgeschosshöhe	2.7 m	Fassadenhöhe	6.0 m	Gebäudehöhe	11.0 m	Gebäuelänge	35.0 m	Dachform / Neigung	Sattel- / Walmdächer mind. 25°	Dachaufbauten	bedingt zulässig
Geschosszahl	2																				
Wohnungszahl pro Baukörper	frei																				
Bebauungsziffer	25%																				
Nutzungsziffer	45%																				
Sockelgeschosshöhe	2.7 m																				
Fassadenhöhe	6.0 m																				
Gebäudehöhe	11.0 m																				
Gebäuelänge	35.0 m																				
Dachform / Neigung	Sattel- / Walmdächer mind. 25°																				
Dachaufbauten	bedingt zulässig																				

## 2.4. Lage / Infrastruktur

Gemeindegebiet / Quartier

In den Hagenbuchen / Birseckstrasse

Wohnlage / Infrastruktur

Durchschnittliche Wohnlage rund zehn Gehminuten südwestlich des Arlesheimer Ortszentrums an einer gegen die Talsohle des Birstals orientierten Geländekante. Das Mehrfamilienhaus bildet dabei Bestandteil einer Mehrfamilienhausüberbauung welche sich zwischen der Hauptverkehrsachse Birseckstrasse und der Quartierserschliessung In den Hagenbuchen erstreckt. Letztere bildet eine Sackgasse an deren Ende sich der Wohnblock Nr. 8 befindet. Die Umgebungsstruktur bildet ein aufgelockert überbautes Ein- und Mehrfamilienhausquartier zwischen Birseckstrasse und dem westseitig anstossendem Waldbord. Von der unterhalb des Waldbordes verlaufenden Bahnlinie Basel-Delémont sowie der nahen Hauptverkehrsachse sind gewisse Bahn- und Verkehrsimmissionen in Kauf zu nehmen. Andererseits bietet der Standort auch akzeptable Gehdistanzen ins Ortszentrum mit den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, sowie zu Kindergärten und den Schulanlagen im Dorfkern bzw. im Gemeindegebiet Gehrenmatte. Zudem liegen die Sport- und Freizeitanlagen Hagenbuchen mit Freibad in unmittelbarer Nähe.

Arlesheim gilt als eine der beliebtesten und exklusivsten Wohnlagen des Birsecks bzw. der Agglomeration Basel. Die Gemeinde, zugleich Hauptort des gleichnamigen Bezirks, verfügt über ein umfassendes Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturanlagen etc. sowie bekannte kulturhistorische Ausflugsziele wie Domkirche, Burgen, Landschaftsgarten etc. Der gepflegte Dorfkern bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Die verkehrstechnische Anbindung, insbesondere auch durch den öffentlichen Verkehr, ist optimal. Die Fahrzeit mit dem Tram nach Basel beträgt rund 15 Fahrminuten. Der Autobahnanschluss an die H18 ist mit dem PW in ca. fünf Fahrminuten erreichbar.

## 2.5. Liegenschafts-Kurzbeschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich bei der Liegenschaft um ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit elf Mietwohnungen einem Atelier und zehn Parkplätzen. Das Haus wurde 1972 erstellt und besteht aus einem Sockelgeschoss, einem Erdgeschoss (Hochparterre), einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Erd- und Obergeschoss sind pro Stock je vier, im Dachgeschoss zwei Logis eingerichtet. Der konzeptionell in charakteristischer Wohnarchitektur der 70er Jahre konzipierte Wohnblock liegt mit der Gebäudehauptachse quer zur Birseckstrasse und weist in der Hauptausrichtung eine Südorientierung auf. Das Mehrfamilienhaus liegt dabei auf einem teilweise abgewinkelten aber gut arrondierten, grosszügigen Grundstück (Nr. 2515) mit 1'839 m<sup>2</sup> Parzellenfläche. Zur Liegenschaft gehört noch ein grundbuchlich verknüpfter Weganteil an der Korporations-Wegparzelle (Nr. 2517), welcher als Zugangsweg und Erschliessung vom Kehrplatz In den Hagenbuchen sowie direkt von der Birseckstrasse her dient (74 / 147 Miteigentumsanteil = 74 m<sup>2</sup>). Die beiden separaten Garagen und zwei weitere Autoabstellplätze befinden sich auf der südlich liegenden Nachbarparzelle Nr. 1115 mit Garagengebäude In den Hagenbuchen 1.

Objektbeschreibung (Forts.)	Diese vier Objekte sind grundbuchtechnisch separat in Miteigentumsanteile ausgeschieden und umfassen die Miteigentumsparzellen Nr. M2682 + M2683 (je 4 / 84 ME an Nr. 1115) und Nr. M2697 + M2698 (je 1 / 84 Miteigentumsanteil an Nr. 1115).
Baukonstruktion	Konventionelle Massivbauweise in damals üblicher Konstruktionsart. Foundationen und Sockelmauerwerk in Eisenbeton. Gemauerte Fassadenkonstruktion in Backstein verputzt, teilweise Sichtbeton. Innere Trag- und Raumtrennwände in Eisenbeton, Back- und Kalksandstein sowie in Gips- oder Tonplatten roh, gestrichen oder verputzt. Geschossdecken, Treppen, Balkonplatten und Balkonbrüstungen in Eisenbeton. Satteldachkonstruktion in Holzgebälk mit Ziegeleindeckungen, Dachlattungen und Holzschalungen (teilweise Wärmedämmungen). Fenster haushälterisch neu in Holz mit Isolierverglasungen, übrige Haushälfte alt (Baujahr) in Holz mit Doppelverglasungen. Sonnenschutz mit Raff-Lamellenstoren (neu und Baujahr). Spenglerarbeiten in Kupferblech.
Installationen / Haustechnik	Die haustechnischen Anlagen (Elektro- / Sanitäranlagen etc.) stammen noch weitgehend aus dem Baujahr des Hauses und sind in damals üblichen Normen und Standards ausgeführt. Die Ölzentralheizung (Kessel, Brenner und Warmwasserboiler etc.) wurde letztmals 1996 saniert. Im Haus Heizleitungen und Heizkörper aus Baujahr. Öltank in sep. Tankraum im Keller.
Innenausbau / Grundrisse	Die Logis sind zweckmässig ausgebaut, bieten aber noch weitgehend die Grundausbauten und Grundausstattungen aus dem Baujahr (auch Küchen und Bäder). Diese sind zwar teilweise nicht mehr in allen Belangen zeitgemäss aber durchaus noch in gebrauchsfähigem Zustand. Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Bodenbeläge usw. erneuert sowie Küchen- und Sanitärapparate, wo erforderlich, ausgewechselt. Die Wohnungsgrundrisse weisen allgemein zweckmässige Konzipierungen und durchschnittliche bis grosszügige Auslegungen auf. Sämtliche Logis verfügen über Balkone (Normalgeschosse) oder Dachterrassen (Dachwohnungen), die einzelne Wohnung im Sockelgeschoss über einen Gartensitzplatz. Eine Dacheinheit ist zusätzlich mit einem Cheminée ausgestattet. Das Atelier verfügt über einen Nebenraum und ein eigenes WC.
Zustand	Der optische und bautechnische Zustand des Hauses kann als allgemein ordentlich bezeichnet werden. Unterhaltsbedarf ist an der Gebäudehülle angezeigt. Hier müsste nebst einer Sanierung diverse Konstruktions- und Setzrisse eine generelle optische Auffrischung der Fassaden usw. vorgenommen werden. Die Rissbildungen liegen nach Ansicht des Experten deutlich über dem üblichen Mass an Alter und Abnutzung und müssen in Sinne weiterer Gebäudeschäden (z.B. Eindringen von Regenwasser) saniert werden. Die Fenster und Storen wurden haushälterisch teilweise bereits dieses Jahr ersetzt. Für die zweite Haushälfte ist dies für das kommende Jahr geplant. Die Balkonbrüstungen und Sichtbetonoberflächen weisen teilweise kleine Betonschäden auf. Gewisse Verbesserungen sind auch in wärmedämmtechnischer Hinsicht zu prüfen (z.B. Optimierungen am Dach). Die haustechnischen Anlagen scheinen soweit in Ordnung, bedingen aber altershalber in den kommenden Jahren ebenfalls Anpassungen und Erneuerungen.

Zustand (Forts.)

Diese sind im Zusammenhang mit den mittel- bis längerfristig einzuplanenden Küchen- und Bädersanierungen ohnehin erforderlich. Die Heizung (Kessel, Brenner, Warmwasserboiler usw.) wurde letztmals im Jahre 1996 saniert und weist einen visuell guten Zustand auf. Mit Ausnahme der erwähnten Rissprobleme wurden keine weiteren offensichtlichen baulichen Mängel oder Schäden an der Bausubstanz (z.B. Baufeuchtigkeit etc.), welche das normale Mass an Alter und Abnutzung übersteigen, festgestellt. Die besichtigten Wohneinheiten präsentieren sich in einem allgemein ordentlichen und guten Zustand. Bei Mieterwechseln wurden die erforderlichen Instandstellungen und Auffrischungen (Malerarbeiten, Böden Küchengeräte etc.) laufend vorgenommen. Bei den Wohnungsausstattungen besteht, wie bereits festgestellt, ein gewisser Modernisierungsbedarf allgemein sowie insbesondere bei den Küchen und den Bädern (Sanierung mittel- bis längerfristig). Insgesamt sind aber alle Logis in diesen Bereichen in gebrauchsfähigem und vermietbarem Zustand.

Verdeckte, nicht einsehbare, unzugängliche oder unter Putz liegende Bauteile und Installationen, können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht werden. Verdeckte Mängel oder Schäden müssen im Verkehrswert vorbehalten werden.

Innere Einteilung

**Mehrfamilienhaus Nr. 8**

○ **Sockelgeschoss**

- Hauseingang
- Veloraum
- Vorplatz und Gang
- Treppenhäuser Ost + West
- Elektroraum
- Waschküche
- Trockenraum
- Heizraum
- Luftschutzkeller mit Mieterabteilen
- **Atelier mit Nebenraum und WC** ca. 40.00 m<sup>2</sup>
- **2 ½-Zimmerwohnung** ca. 60.00 m<sup>2</sup>

○ **Erdgeschoss / Hochparterre**

- Treppenhäuser Ost + West
- **3 ½-Zimmerwohnung** ca. 68.00 m<sup>2</sup>
- **4 ½-Zimmerwohnung** ca. 95.00 m<sup>2</sup>
- **4 ½-Zimmerwohnung** ca. 95.00 m<sup>2</sup>
- **5-Zimmerwohnung** ca. 103.00 m<sup>2</sup>

Innere Einteilung (Forts.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Obergeschoss</b></li> <li>- Treppenhäuser Ost + West</li> <li>- <b>3 ½-Zimmerwohnung</b> ca. <b>68.00 m<sup>2</sup></b></li> <li>- <b>4 ½-Zimmerwohnung</b> ca. <b>95.00 m<sup>2</sup></b></li> <li>- <b>4 ½-Zimmerwohnung</b> ca. <b>95.00 m<sup>2</sup></b></li> <li>- <b>5-Zimmerwohnung</b> ca. <b>103.00 m<sup>2</sup></b></li> <li>○ <b>Dachgeschoss</b></li> <li>- Treppenhäuser Ost + West mit Auszugtreppen zu Estrich</li> <li>- <b>4 ½-Zimmerwohnung</b> ca. <b>120.00 m<sup>2</sup></b></li> <li>- <b>5 ½-Zimmerwohnung</b> ca. <b>140.00 m<sup>2</sup></b></li> <li>-</li> <li>- Estrichräume über Scherentreppen mit Mieterabteilen</li> </ul>
----------------------------	--

Umgebung / Parking	<p>Pflegeleichte Gartenanlage mit Rasenflächen und Randbepflanzungen, Hauszugang von Kehrplatz In den Hagenbuchen und von der Birseckstrasse her. Befestigter Hausplatz westseitig mit zehn Autoabstellplätzen. Eine weitere Parkierung mit zwei Garagenboxen und zwei Autoabstellplätzen befindet sich separat auf der Parzelle Nr. 1115 im südlichen Teil der Quartierstrasse in den Hagenbuchen.</p>
--------------------	---

### 3. BERECHNUNGEN

#### 3.1. Allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert	<p>Der Verkehrswert stellt den eigentlichen Marktwert einer Liegenschaft dar, wie er unter normalen Voraussetzungen bei einem Freihandverkauf auf dem Markt erzielt werden kann.</p>
--------------	--

Auch ältere Wohnliegenschaften dieser Art werden heute einzig und allein anhand des Ertrags und somit mittels des Ertragswertes (Ertragswertmethode) beurteilt. Der Realwert (Beurteilung des Gebäude- und Landwertes) entfällt ganz, da dem Einbezug dieser Komponente in der heutigen Bewertungspraxis und am Markt keine Bedeutung mehr beigemessen wird. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden individuelle und rein subjektive Wertfaktoren wie Liebhaberaspekte etc., da diese im Ermessen der Kaufparteien liegen und deshalb nicht geschätzt werden können.

Ertragswert	<p>Der Ertragswert entspricht in der Regel den kapitalisierten, effektiven jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen gemäss Mietverträgen oder Mieterspiegel. Im Falle von Leerständen, Eigenbedarfsnutzungen (selbst bewohnte Logis oder selbst genutzte Mietobjekte usw.) wird der mögliche und marktkonforme, nachhaltige, jährliche Netto-Mietwert oder Sollmietzins durch den Experten bestimmt.</p>
-------------	--

Ertragswert (Forts.)

Für die nachfolgende Ertragswertberechnung wird von den effektiven Netto-Mietzinseinnahmen gemäss handschriftlichem Mieterspiegel Stand per 12. August 2009 ausgegangen (Beilage des Berichtes). Zurzeit kann für die ganze Liegenschaft eine Vollvermietung berücksichtigt werden.

### 3.2. Ertragswertberechnung

#### Nettomietzinsaufstellung

Basis Mieterspiegel per 12.08.2009

Stockwerk	Objekt	Fläche in m <sup>2</sup>	CHF/m <sup>2</sup> p.a. ca.	Miete CHF / p.Mt.	Miete CHF / p.a.
SG	2 ½-Zimmerwohnung	60.00	160.—	800.—	9'600.—
	Atelier	40.00	120.—	400.—	4'800.—
EG	3 ½-Zimmerwohnung	68.00	180.—	1'020.—	12'240.—
	4 ½-Zimmerwohnung	95.00	167.—	1'320.—	15'840.—
	4 ½-Zimmerwohnung	95.00	162.—	1'280.—	15'360.—
	5-Zimmerwohnung	103.00	182.—	1'560.—	18'720.—
OG	3 ½-Zimmerwohnung	68.00	203.—	1'150.—	13'800.—
	4 ½-Zimmerwohnung	95.00	168.—	1'330.—	15'960.—
	4 ½-Zimmerwohnung	95.00	168.—	1'330.—	15'960.—
	5-Zimmerwohnung	103.00	182.—	1'560.—	18'720.—
DG	4 ½-Zimmerwohnung	120.00	150.—	1'500.—	18'000.—
	5 ½-Zimmerwohnung	140.00	142.—	1'660.—	19'920.—
Parking	die Parkierung ist in den jeweiligen Mieten eingeschlossen				
<b>Total Nettomietzinseinnahmen p.a.</b>					<b>178'920.—</b>

Kommentar zur  
Mietzinsstruktur

Die Mieten der Logis zeigen zum Teil mehr oder weniger grosse Unterschiede bei den jährlichen Mietansätzen pro m<sup>2</sup> Wohnflächen und Jahr, wobei innerhalb der einzelnen Wohnungstypen eher ausgeglichene Strukturen festgestellt werden können. Die Differenzen sind dabei u.a. auf Neuvermietungen und ältere Mietverhältnisse sowie auf die unterschiedlichen Wohnungsgrössen etc. zurückzuführen. Grundsätzlich bewegt sich ein Grossteil der Mieten auf moderatem Niveau, zumal in den Mieten auch die Parkierungen enthalten sind. Andererseits muss auch der aktuelle Zustand der Liegenschaft in die Bewirtschaftungsstrategie (insbesondere die Risse an den Fassaden) miteinbezogen werden, welche der aktuellen Mietzinsgestaltung auch gewisse Grenzen setzt. Im Marktvergleich darf unter normalen Umständen für ähnliche Logis an vergleichbarer Lage und je nach Wohnungstyp von ortsüblichen Netto-Mietansätzen von zwischen CHF 180.— bis CHF 200.— / m<sup>2</sup> Wohnfläche p.a. ohne Parkierungen ausgegangen werden.

Kommentar zur  
Mietzinsstruktur (Forts.)

Mietzinsanpassungen an ein marktkonformes Preisniveau sind zurzeit aber grundsätzlich nur im Zusammenhang mit Renovationen und Komfortverbesserungen usw. (wertvermehrende Investitionen) zu sehen. Dazu kann davon ausgegangen und berücksichtigt werden, dass die heutigen moderaten Mieten auch eine gute Basis für Mietzinsanpassungen im Rahmen der wertvermehrenden Investitionen bei den zukünftigen Erneuerungen, Modernisierungen und Komfortverbesserungen etc. bieten. Massgebend bleiben in jedem Fall die bestehenden Mietverträge (Vereinbarungen betreffend Mietzinsanpassungen / Mietzinsvorbehalte usw.) Die allgemeinen Marktrisiken (Leerstands- und Vermietungsrisiko) können für diese Wohnungen aufgrund des generell sehr guten Wohnungsmarktes in Arlesheim (grosse Nachfrage bei gleichzeitig eingeschränktem Angebot), als unbedeutend gewertet werden. Insbesondere in diesem moderaten Preissegment sind Logis sehr gesucht und hier kaum erhältlich.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus Faktoren wie Fremd- und Eigenkapitalverzinsung, Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten, Rückstellungen und Amortisationen sowie Zuschlägen für die allgemeinen Liegenschafts- und Marktrisiken zusammen. Unter Abwägung der gegebenen Situation mit einem allgemein unbedeutenden Leerstands- und Vermietungsrisiko sowie des erforderlichen kurz-, mittel- bis längerfristigen Erneuerungs- und Renovationsbedarfes (erhöhte Rückstellungen) kann folgender Kapitalisierungssatz festgelegt werden:

Basiszinssatz (Wohnen)	3.00%
Bewirtschaftungskosten	0.80%
Unterhalts- / Betriebskosten	1.10%
Rückstellungen für Erneuerungen	1.35%
Leerstands- / Vermietungsrisiko	<u>0.25%</u>
<b>Total Kapitalisierungssatz</b>	<b>6.50%</b>

Dieser auf die gegebenen Verhältnisse angepasste Kapitalisierungssatz, berücksichtigt nebst Lage, Alter und Zustand der Liegenschaft, u.a. auch die entsprechenden Renditeansprüche für solche älteren Objekte mit Investitionsbedarf aus der Sicht privater oder institutioneller Anleger. Der erforderliche mittel- bis längerfristige Investitionsbedarf (u.a. auch für die notwendigen Rissanierungen) wurde anteilmässig in einem erhöhten Rückstellungsfaktor sowie in erhöhten Unterhaltskosten eingerechnet.

Formel Ertragswert

$$\frac{\text{Nettomietzinseinnahmen p.a.} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

**Ertragswert**

Ertragswertberechnung

$$\frac{\text{CHF } 178'920.- \times 100}{6.50}$$

$$\text{CHF } \underline{\underline{2'750'000.-}}$$

Bruttorendite =

6.50%

## 4. SCHLUSSBEMERKUNGEN

### 4.1. Verkehrswert

Gemäss unseren Überlegungen und Berechnungen schätzen wir den heutigen Verkehrswert der Liegenschaft, freistehendes Mehrfamilienhaus,

**In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim / Parzelle Nr. 2515,**

auf gerundet

**CHF 2'750'000.—**

### 4.2. Schlussbemerkungen

Solche Anlageobjekte sind in Arlesheim und in der Region sehr gesucht, das Angebot an entsprechenden Liegenschaften zurzeit eingeschränkt. Aufgrund dieser Marktvoraussetzungen sind heute die entsprechenden Renditeansprüche der Anleger auf tieferem Niveau angesiedelt, wobei eine Bruttorendite von 6.50% den allgemeinen Erwartungen und Renditeanforderungen für ein vergleichbares Mehrfamilienhaus mit mittel- bis längerfristigem Investitionsbedarf entspricht. In der ausgewiesenen Bruttorendite von 6.50% sind die im gegebenen Fall erforderlichen Sanierungen (erhöhter Rückstellungsfaktor) berücksichtigt, wobei insbesondere die Rissanierungen im Sinne eines effektiven Werterhaltes in nächster Zeit und zur Vermeidung weiterer Gebäudeschäden vorgenommen werden muss. Bei entsprechender Pflege und Bewirtschaftung sowie Ausführung der angesprochenen kurzfristig erforderlichen Sanierungen und zukünftigen Wohnungserneuerungen (u.a. Küchen und Bäder) sowie Allgemeinrenovationen an der Liegenschaft (Fenster, Fassaden etc.) darf dieses Wohnobjekt als wertbeständige Liegenschaftsanlage beurteilt, die Verkäuflichkeit als gut gewertet werden. Die zukünftigen Wohnungsmodernisierungen und Verbesserungen des substanziellen Zustandes und Wohnkomforts erlauben auf der Grundlage der wertvermehrenden Investitionen wiederum entsprechende Mietzinsanpassungen. Die heutige Mietzinsstruktur bietet dazu, wie bereits festgestellt, eine gute Ausgangslage. Auch in diesen Punkten und nach eventuellen Mietzinsanpassungen können die Liegenschafts- und Marktrisiken als unbedeutend bewertet werden.

Dieser Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Einflussnahme Dritter, erstellt.

**Futuro Immobilien AG**

## BEILAGEN

- Übersichtsplan
- Situationsplan
- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherung
- Mieterspiegel
- Fotos