

Schätzungsbericht

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

(Nachschätzung)



**Schätzungsobjekt:
Auftraggeberin:**

**Freistehendes Mehrfamilienhaus
Erbengemeinschaft Eidenbenz/Eidenbenz
4144 Arlesheim**

**Datum:
Schätzungsnummer:**

**23. März 2017
42089**

1. AUFTRAG

Von der Erbengemeinschaft Eidenbenz/Eidenbenz wurden wir am 20. März 2017 beauftragt, für die nachstehend aufgeführte Liegenschaft

In den Hagenbuchen 8, 4144 Arlesheim Parzelle Nr. 2515

auf der Grundlage unseres Schätzungsberichtes SC Nr. 40921 vom 14. August 2009 eine Nachschätzung / Aktualisierung vorzunehmen und den heutigen Verkehrswert festzulegen.

2. ALLGEMEINES

2.1. Schätzungsgrundlagen

- Situationsplan Mst. 1:500
- Zonenplan und Reglement der Gemeinde Arlesheim
- Kantonales Bau- und Planungsgesetz
- Grundbuch- und Gebäudeversicherungsdaten
- Grundrisspläne
- Mietzinsspiegel per 21. März 2017
- Schätzungsbericht Nr. 40921 vom 14. August 2009
- Augenschein am 21. März 2017
- diverse Angaben, Unterlagen und Abklärungen

2.2. Grundbuchdaten

Parzelle	Nr. 2515 , Plan Nr. 125, Unter Tal
Grundbuch	Gemeinde Arlesheim BL
Parzellenfläche	1'843 m ²
Eigentümerin	Eidenbenz/Eidenbenz Erben (Erbengemeinschaft) Gesamteigentum bestehend aus: Blanc-Eidenbenz Roswita Ulrike, Erben (Erbengemeinschaft) - Blanc Thierry Guy Frédéric, männlich, geboren 18.07.1973, Bleiche- weg 2, 3360 Herzogenbuchsee Eidenbenz-Tschudin Reinhold, Erben (Erbengemeinschaft) - Eidenbenz-Tschudin Ruth, weiblich, geboren 10.08.1921, Brom- hübelweg 15, 4144 Arlesheim - Eidenbenz Chamberlain geb. Eidenbenz Katrin, weiblich, geboren 17.03.1947, 0X7 3TH Charlbury, Chipping Norton, GB- 21 Sandford Park / Grossbritannien
Dienstbarkeiten und Grundlasten	Last: Näherbaurecht für Carport BD zu Gunsten Grundstück Nr. 2516
Vormerkungen	laut Grundbuch
Anmerkungen	74 / 147 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 2517
Grundpfandrechte	laut Grundbuch
Grundstückbeschreibung	Mehrfamilienhaus, In den Hagenbuchen 8 (428 m ²), Strasse, Weg (259 m ²), übrige befestigte Flächen (100 m ²), Gartenanlage (1'044 m ²), übrige humusierte Flächen (12 m ²)

2.3. Liegenschaftsdaten

Schätzungsobjekt	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen, einem Atelier, zehn Aussenparkplätzen, sowie zwei sep. Garagenboxen (Miteigentumsparzellen) und zwei sep. Autoabstellplätzen (ebenfalls im Miteigentum)														
Baujahr	1972														
Renovationen	1996 Sanierung Heizanlage 2002 Sanierung Flachdach Dachterrassen 2009 Ersatz Fenster 1. Haushälfte 2011 Ersatz Fenster 2. Haushälfte 2011 Ersatz Lamellenstoren 2013 Isolation Dach														
Umbauter Raum	Kubatur (m ³) gem. kantonaler Gebäudeversicherung 4'918 m ³														
Versicherungswert	Gem. kantonaler Gebäudeversicherung 2017 / Index 137 Punkte CHF 3'538'000.—														
Bauzone / Zonenrecht	Stand nach Ortsplanrevision Wohn- und Geschäftszone WG3 Zonenvorschriften: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Max. Vollgeschosszahl</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>Max. Wohnungszahl (pro Baukörper)</td> <td style="text-align: right;">frei</td> </tr> <tr> <td>Max. Ausnützungsziffer</td> <td style="text-align: right;">0.78</td> </tr> <tr> <td>Min. Grünflächenziffer</td> <td style="text-align: right;">0.40</td> </tr> <tr> <td>Max. (traufseitige) Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">10.3 m</td> </tr> <tr> <td>Max. Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">14.6 m</td> </tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td> <td style="text-align: right;">40.0 m</td> </tr> </table> <p>Übrige Zonen- und Baubestimmungen gemäss Zonenreglement der Gemeinde Arlesheim (Stand Ortsplanrevision) und kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz RBG.</p>	Max. Vollgeschosszahl	3	Max. Wohnungszahl (pro Baukörper)	frei	Max. Ausnützungsziffer	0.78	Min. Grünflächenziffer	0.40	Max. (traufseitige) Fassadenhöhe	10.3 m	Max. Gebäudehöhe	14.6 m	Max. Gebäudelänge	40.0 m
Max. Vollgeschosszahl	3														
Max. Wohnungszahl (pro Baukörper)	frei														
Max. Ausnützungsziffer	0.78														
Min. Grünflächenziffer	0.40														
Max. (traufseitige) Fassadenhöhe	10.3 m														
Max. Gebäudehöhe	14.6 m														
Max. Gebäudelänge	40.0 m														
Lärmempfindlichkeitsstufenplan	Lärmempfindlichkeitsstufe ES III														
Kataster belasteter Standorte	Für die Parzelle besteht gemäss Einsicht in den Kataster <u>kein</u> Eintrag (Quelle AUE Basel-Landschaft).														
Ökorisiken am Bau	Es wurde keine detaillierte Untersuchung auf allfällige Schadstoffe und Ökorisiken (z.B. asbesthaltige Baumaterialien usw.) vorgenommen.														

2.4. Lage / Infrastruktur

Gemeindegebiet / Quartier

In den Hagenbuchen / Birseckstrasse

Lage / Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich rund zehn Gehminuten südwestlich des Arlesheimer Ortszentrums, an einer gegen die Talsohle des Birsals orientierten Geländekante. Das Mehrfamilienhaus bildet dabei Bestandteil einer Mehrfamilienhausüberbauung, welche sich zwischen der Hauptverkehrsachse Birseckstrasse und der Quartierschliessung In den Hagenbuchen erstreckt. Letztere bildet eine Sackgasse an deren Ende sich der Wohnblock Nr. 8 befindet. 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 nahe Gehdistanzen ins Ortszentrum mit den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, sowie zu den Kindergärten und den Schulanlagen. Die Sport- und Freizeitanlagen Hagenbuchen mit Freibad sind 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 sind 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 Aussenparkplätzen. 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. Zur Liegenschaft gehört noch ein grundbuchlich verknüpfter Weganteil an der Korporationspazelle (Nr. 2517), welcher als Zugangsweg und Erschliessung vom Kehrplatz In den Hagenbuchen sowie direkt von der Birseckstrasse her dient (74 / 147 Miteigentumsanteil = 74 m²). Die beiden separaten Garagen und zwei weitere Autoabstellplätze befinden sich auf der südlich liegenden Nachbarparzelle Nr. 1115 mit Garagegebäude In den Hagenbuchen 1. 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).

Objektbeschreibung (Forts.)

Das 1972 erstellte, viergeschossige Mehrfamilienhaus umfasst folgende Mieteinheiten:

Mehrfamilienhaus		
EG-3. OG	1 x 2.5 - Zimmerwohnung à	60 m ²
	2 x 3.5 - Zimmerwohnungen à	68 m ²
	1 x 3.5 - Zimmerwohnung à	140 m ²
	1 x 3.5 - Zimmerwohnung à	120 m ²
	4 x 4.5 - Zimmerwohnungen à	95 m ²
	2 x 5.0 - Zimmerwohnungen à	103 m ²
	1 x Atelier à	46 m ²
Garage & AAP	Garagen	2 Stk.
	Abstellplätze	12 Stk.

Baukonstruktion

Konventionelle Massivbauweise in damals üblicher Konstruktionsart. Foundationen und Sockelmauerwerk in Eisenbeton. Gemauerte Fassadenkonstruktion in Backstein verputzt, teilweise Sichtbeton. Innere Trag- und Rauntrennwände 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 mit Isolierverglasungen und Sonnenschutz mit Rafflamellenstoren. 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 dem Baujahr. Öltank in sep. Tankraum im Keller.

Ausbau

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. Im Kellergeschoss stehen den Mietern verschiedene Nebenräume (Kellerräume, Waschküche etc.) zur Verfügung.

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 diverser 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 Lamellenstoren wurden etappenweise im Jahre 2009 und 2011 ersetzt. Die Balkonbrüstungen und Sichtbetonoberflächen weisen teilweise kleine Betonschäden auf. Gewisse Verbesserungen sind auch in wärmedämmtechnischer Sicht zu prüfen (z. B. Optimierungen am Dach). In einer ersten Massnahme wurde im Jahre 2013 der Estrichboden isoliert. Die haustechnischen Anlagen scheinen soweit in Ordnung, bedingen aber altershalber in den kommenden Jahren ebenfalls Anpassungen und Erneuerungen.

Ausgenommen von der Bauqualitäts- und Zustandsbeurteilung sind verdeckte, nicht einsehbare oder nicht besichtigte sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen. Verdeckte Mängel oder Schäden müssen deshalb im Verkehrswert grundsätzlich vorbehalten werden. In Bezug auf allfällige Altlasten besteht gemäss Einsicht in den Kataster der belasteten Standorte kein Eintrag (Quelle AUE Kanton Basel-Landschaft). Die verwendeten Baustoffe wurden durch den Experten nicht explizit auf eventuelle Ökorusiken (z.B. Asbest, PCB etc.) untersucht.

3. BERECHNUNGEN

3.1. Allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert

Der Verkehrswert stellt den eigentlichen Marktwert einer Liegenschaft dar, wie er unter normalen Voraussetzungen bei einem Freihandverkauf auf dem Markt erzielt werden kann. Ertragsorientierte Liegenschaften dieser Art (Rendite- / Anlageobjekte), werden heute nur noch anhand des Ertrags und somit mittels des Ertragswertes (Ertragswertmethode) beurteilt. Der Realwert (Beurteilung des Gebäude- und Landwertes) mit entsprechender Gewichtung mit dem Ertragswert entfällt ganz, da der Einbezug dieser Komponente heute in der statischen oder dynamischen Bewertungsmethodik für Liegenschaftsanlagen kaum mehr angewendet wird.

Weitere Bewertungsmethoden wie Barwerte oder Discounted Cash Flow (DCF) sind je nach Objektart und Objektvolumen möglich und einbeziehbar. Diese Form der Liegenschaftsbewertung entspricht auch der heutigen allgemeinen Bewertungspraxis sowie den Richtlinien für Liegenschaftsanlagen nach Swiss Valuation Standards SVS und der Rechnungslegung für Anlageobjekte von Pensionskassen nach Swiss GAAP FER 26.

Ertragswert

Der Ertragswert entspricht in der Regel den kapitalisierten, effektiven jährlichen Nettomieteinnahmen. Im Falle von Leerständen oder Eigenbedarfsnutzungen etc. wird der mögliche und marktconforme, jährliche Nettomietwert bestimmt oder der eventuelle Sollmietzins nach Mieterspiegel oder Mietzinsaufstellung o.ä. eingesetzt, soweit er als am Markt umsetzbar und realistisch beurteilt werden kann. Für die nachfolgende Ertragswertberechnung wird von den entsprechenden Mieten gemäss aktuellem Mieterspiegel (Beilage des Berichtes) ausgegangen. Zurzeit sind drei unvermietete Aussenparkplätze zu berücksichtigen.

3.2. Ertragswertberechnung

Nettomietzinsaufstellung (Stand per 21. März 2017)

Stockw.	Objekt	Fläche in m ²	CHF/m ² p.a. ca.	Miete CHF / p.Mt.	Miete CHF / p.a.
<u>In den Hagenbuchen 8</u>					
EG	Atelier	46	117.—	450.—	5'400.—
	2 ½-Zimmerwohnung	60	133.—	665.—	7'980.—
1.OG	3 ½-Zimmerwohnung	68	182.—	1'033.—	12'396.—
	4 ½-Zimmerwohnung	95	197.—	1'558.—	18'696.—
	4 ½-Zimmerwohnung	95	202.—	1'600.—	19'200.—
	5-Zimmerwohnung	103	144.—	1'238.50	14'862.—
2.OG	3 ½-Zimmerwohnung	68	205.—	1'160.—	13'920.—
	4 ½-Zimmerwohnung	95	213.—	1'690.—	20'280.—
	4 ½-Zimmerwohnung	95	146.—	1'153.—	13'836.—
	5-Zimmerwohnung	103	185.—	1'586.—	19'032.—
DG	3 ½-Zimmerwohnung	120	130.—	1'301.—	15'612.—
	3 ½-Zimmerwohnung	140	150.—	1'745.—	20'940.—
<u>Garagen & Autoabstellplätze</u>					
Garage	Garage	1 Stk.		150.— Mt.	1'800.—
Garage	Garage	1 Stk.		90.— Mt.	1'080.—
AAP	Autoabstellplätze	5 Stk.		50.— Mt.	3'000.—
AAP	Autoabstellplätze	7 Stk.		30.— Mt.	2'520.—
Total Nettomietzinseinnahmen p.a.					<u>190'554.—</u>

Analyse Mietzinsstruktur

Wohnungsmieten

Leerstände (Wohnungen) zurzeit	keine
Spektrum der Mietansätze / m ² Wohnfläche und Jahr EG, OG + DG	CHF 130.— bis CHF 213.—
Durchschnittlicher Mietansatz / m ² Wohnfläche und Jahr ca.	CHF 172.—
Spektrum der Marktmieten für vergleichbare Objekte (Orts- und Quartierüblichkeit) mit ursprünglichen Wohnstandards Wohnfläche / m ² und Jahr ca.	CHF 180.— bis CHF 220.—
Beurteilung Marktrisiken (Leerstands- / Vermietungsrisiko)	unbedeutend
Beurteilung Vermietbarkeit	gut
Angebot Nachfrage am örtlichen Markt	gut
Bemerkungen	Die Mieten weisen zum Teil etwas differenzierte Ansätze auf, die einerseits auf unterschiedliche Wohnungsausstattungen (Teilrenovationen bzw. unrenovierte Einheiten) sowie andererseits auch auf Unterschiede bei der Dauer der Mietverhältnisse (Neuvermietungen und langjährige Mietverhältnisse) zurückzuführen sind.

Wohnungsmieten

Leerstände	keine
Bemerkungen	Mit Ausnahme der noch unrenovierten Wohnungen mit langjährigen Mietverhältnissen mit entsprechend moderaten Mieten, liegen die Mietansätze aber generell im Bereich der Orts- und Quartierüblichkeit. Bei Mieterwechseln werden entsprechende Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit vorgenommen.

Übrige Mietobjekte / Atelier / Garage / Autoabstellplätze

Leerstände	3 Autoabstellplätze
Bemerkungen	Die Mieten der Autoabstellplätze und Garagen liegen zum Teil unterhalb von Orts- und Quartierüblichen Mietzinsen, dies ist auf die Dauer von langjährigen Mietverhältnissen zurückzuführen. Bei Mieterwechseln werden entsprechende Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit vorgenommen.

Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz setzt sich aus Faktoren wie Fremd- und Eigenkapitalverzinsung, Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten, Rückstellungen für Erneuerungen / Renovationen und Amortisationen sowie den Zuschlägen für die allgemeinen Liegenschafts- und Marktrisiken zusammen. Unter Abwägung der gegebenen Situation mit einem allgemein unbedeutenden Leerstands- und Vermietungsrisiko für diese Wohnungen, Lage und Zustand kann folgender Kapitalisierungssatz festgelegt werden:

Kapitalisierungssatz Wohnungsmieten

Basiszinssatz (Wohnen)	2.625 %
Bewirtschaftungskosten	0.800 %
Unterhalts- / Betriebskosten	1.100 %
Rückstellungen	1.300 %
Leerstands- / Vermietungsrisiko	<u>0.125 %</u>
Total Kapitalisierungssatz	<u>5.950 %</u>

Dieser für die gegebenen Verhältnisse angepassten Ansatz, berücksichtigen nebst aktuellem Zinsniveau auch Lage, Alter und Zustand der Liegenschaft (erhöhte Rückstellungen für zukünftige Erneuerungen) sowie auch die entsprechenden, heute generell etwas tiefere Renditeansprüche auch für solche älteren Objekte mit Investitionsbedarf. Der erforderliche mittel- bis längerfristige Investitionsbedarf (u.a. auch für die notwendigen Rissanierungen) wurde anteilmässig in einem erhöhten Rückstellungsfaktor sowie in erhöhten Unterhaltskosten eingerechnet.

Ertragswert

Ertragswertberechnung

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

Ertragswertberechnung

Freistehendes Mehrfamilienhaus In den Hagenbuchen 8, Arlesheim

CHF <u>190'554.—</u> x 100		
5.95 %		CHF 3'203'000.—
Rundungsdifferenz	+ / -	CHF <u>3'000.—</u>
Total Ertragswert Liegenschaft		<u>CHF 3'200'000.—</u>

Bruttorendite hypothetisch ca. 5.95 %

4. SCHLUSSBEMERKUNGEN

4.1. Verkehrswert

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

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

auf insgesamt

CHF 3'200'000.—

4.2. Allgemeine Bemerkungen

Gesamthaft kann auch aktuell von einer attraktiven Anlageliegenschaft ausgegangen werden, welche in Arlesheim und Umgebung nach wie vor, auch mit einem gewissen Sanierungsbedarf sehr gesucht ist. Zur Vermeidung weiterer Gebäudeschäden und im Sinne eines effektiven Werterhalts der Liegenschaft wurde in der ausgewiesenen Bruttorendite ein erhöhter Rückstellungsfaktor berücksichtigt. Bei entsprechender Bewirtschaftung und Ausführung der erwähnten Sanierungen (Fassade, Küchen, Bäder, haustechnische Anlagen etc.) darf dieses Wohnobjekt als wertbeständige Liegenschaftsanlage beurteilt werden. Die Vermietbarkeit ist, bei Vornahme entsprechender Sanierungsmassnahmen der allgemeinen Einheiten, sowie der Logis bei Mieterwechseln gut, so dass eine stabile und ausgeglichene Rendite erwartet werden darf. Die Handelbarkeit und Verkäuflichkeit eines solchen Objektes kann als gut beurteilt werden.

Dieser Schätzungsbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Einflussnahme Dritter, erarbeitet. Er dient ausschliesslich dem Zweck der Auftraggeberin (Schätzungsauftrag zu Ermittlung des aktuellen Verkehrs- / Marktwertes). Sämtliche Angaben, Kennzahlen und Flächen in diesem Bericht sind aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen (teilweise auch Beilagen dieses Berichtes) entnommen, berechnet oder geschätzt und erfolgen ohne Gewähr.

Futuro Immobilien AG

Fotoblatt

Aussenansichten



Wohnungen



BEILAGEN

- Übersichtsplan
- Situationsplan
- Grundbuchauszüge
- Gebäudeversicherungsauszüge
- Mieterspiegel
- Fotos