

Obere Loog, Münchenstein: Markt-/ Standortanalyse und Nutzungskonzeption

07.06.2023

Magdalena Goller

Auftrag

In der Gemeinde Münchenstein befinden sich zahlreiche Areale in Entwicklung. Es stellt sich sowohl im Einzelfall als auch in der Gesamtheit der Planungen die Frage nach der Positionierung und den Wirkungen auf das Gemeinwesen (Steuerkraft, Demografie und Beschäftigung) und die Siedlungsqualität.

Für das Teilareal «Obere Loog» plant die Gemeinde eine Teilumzonung von einer öWA-Zone in eine Wohnzone W3. Im Fokus steht die Positionierung im gehobenen Mietpreissegment. Das gemeindeeigene Grundstück soll im Baurecht abgegeben werden. Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, eine wirtschaftliche Gesamtbeurteilung vorzunehmen.

Für die Beurteilung sind zwei separate Erhebungen erforderlich:

A) Standort-/Marktanalyse, Nutzungskonzept und Investitionsrechnung:

Entsprechend der geplanten Positionierung im gehobenen Wohnungssegment werden die Zielgruppen und das Wohnungsangebot definiert. Darauf basierend erfolgt eine Investitionsrechnung mit Beurteilung der Marktmieten, der Realisierungskosten sowie des entsprechenden Landwerts und Baurechtszinsens.

B) Wirkungsanalyse:

Aufbauend auf den vorangehenden Arbeitsergebnisse wird eine Wirkungsanalyse für die Betriebsphase durchgeführt. Ziel der Arbeit ist die Beurteilung des möglichen Nutzens aus Perspektive der Gemeinde.

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

Inhaltsverzeichnis

01 Standortanalyse
Makrolage, Erreichbarkeit und Mobilität, Bevölkerungsdynamik

02 Marktanalyse
Immobilienbestand, Angebotsquoten, Preisniveau, Insertionsdauer,
Marktanspannung, Bautätigkeit, Entwicklungsareale, Konkurrenzprojekte

03 Mikrolageanalyse
Umgebungsanalyse, Areal

04 Nutzungskonzeption
Zielgruppe, Produkt

05 Wirtschaftlichkeitsrechnung
Residualwertbewertung, Mehrwert, Baurecht

Makrolage

Allschwil

Basel

Muttenz

Münchenstein

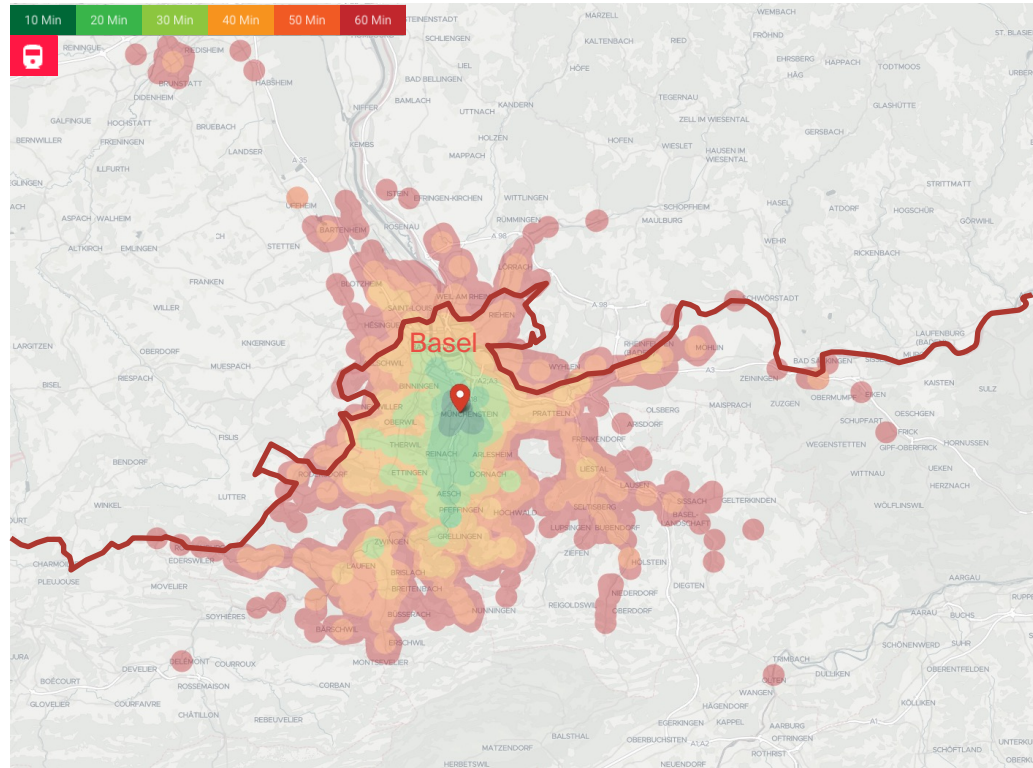
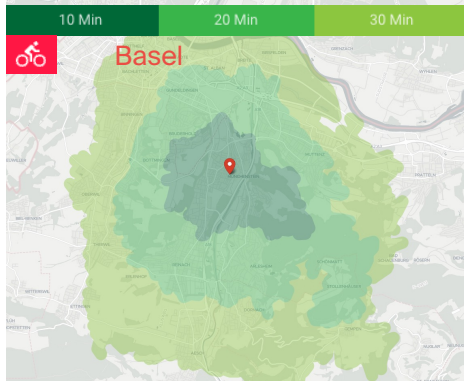
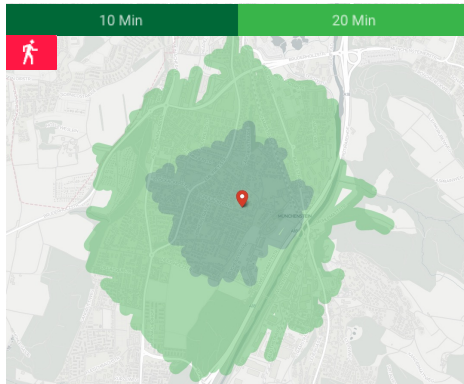
Parzelle Kat. Nr.
1893 und 1894

Pratteln

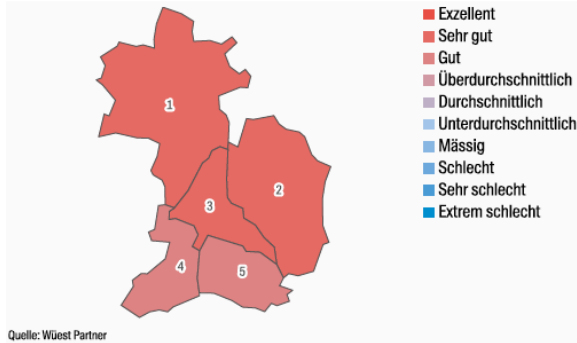
Reinach



Erreichbarkeit



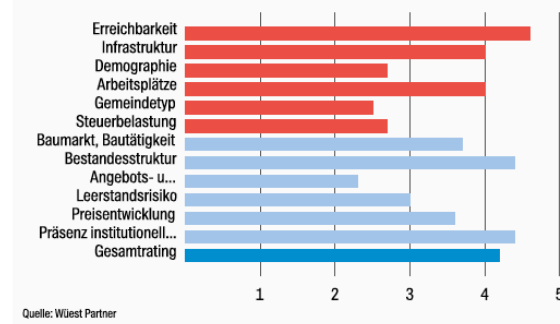
Ratings Fokus Mietwohnungen



Region	Rating
1 Basel	4.5 Sehr gut
2 Muttenz	4.3 Sehr gut
> 3 Münchenstein	4.2 Sehr gut
4 Reinach (BL)	4.1 Gut
5 Arlesheim	3.9 Gut

- Sehr gute Makrolage
- Exzellente Erreichbarkeit
- Demografischer Wandel
- Hohe Steuerbelastung im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden
- Hohes Angebot bzw. Transaktionen bei moderaten Preisen

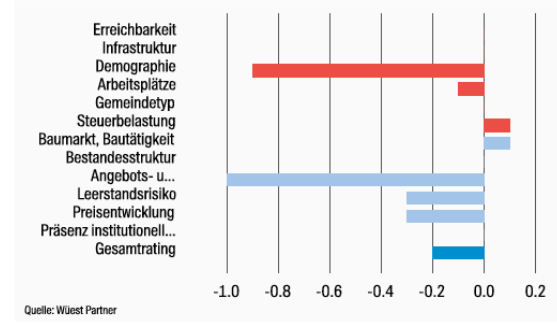
Verwendete Skala: 1 (schlechtester Wert) bis 5 (besten Wert)



Standortfaktoren	Rating	Gewichtung
Erreichbarkeit	4.6 Exzellent	5.0%
Infrastruktur	4.0 Gut	9.9%
Demographie	2.7 Unterdurchschnittlich	9.9%
Arbeitsplätze	4.0 Gut	1.7%
Gemeindetyp	2.5 Mässig	8.3%
Steuerbelastung	2.7 Unterdurchschnittlich	7.4%

Immobilienmarktfaktoren	Rating	Gewichtung
Baumarkt, Bautätigkeit	3.7 Überdurchschnittlich	5.0%
Bestandesstruktur	4.4 Sehr gut	10.7%
Angebots- und Transaktionsmarkt	2.3 Mässig	5.8%
Leerstandsrisiko	3.0 Durchschnittlich	6.6%
Preisentwicklung	3.6 Überdurchschnittlich	14.9%
Präsenz institutioneller Anleger	4.4 Sehr gut	14.9%

Total	Rating
Gesamtrating	4.2 Sehr gut



Standortfaktoren	Rating
Erreichbarkeit	0.0
Infrastruktur	0.0
Demographie	-0.9
Arbeitsplätze	-0.1
Gemeindetyp	0.0
Steuerbelastung	0.1

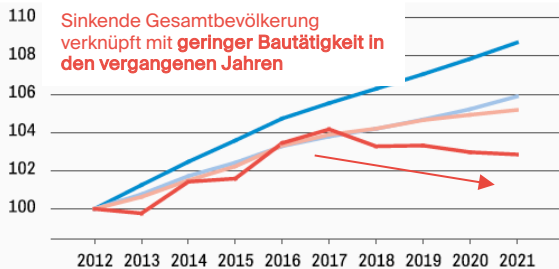
Immobilienmarktfaktoren	Rating
Baumarkt, Bautätigkeit	0.1
Bestandesstruktur	0.0
Angebots- und Transaktionsmarkt	-1.0
Leerstandsrisiko	-0.3
Preisentwicklung	-0.3
Präsenz institutioneller Anleger	0.0

Total	Rating
Gesamtrating	-0.2

Demographie

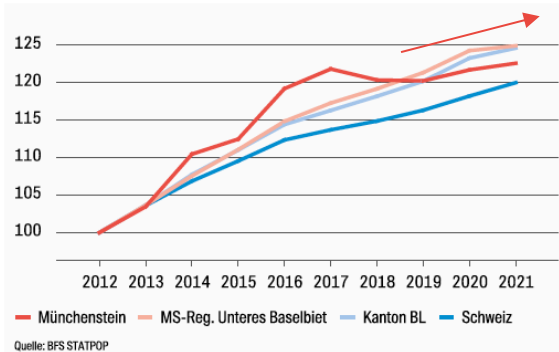
Entwicklung der Gesamtbevölkerung (indexiert)

Index 2012 = 100

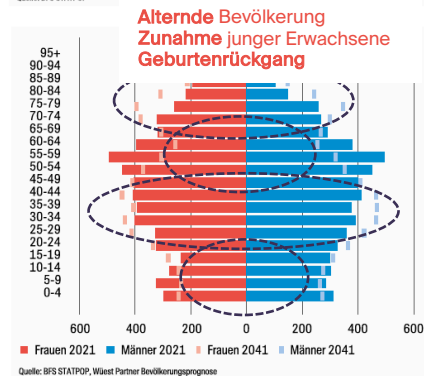
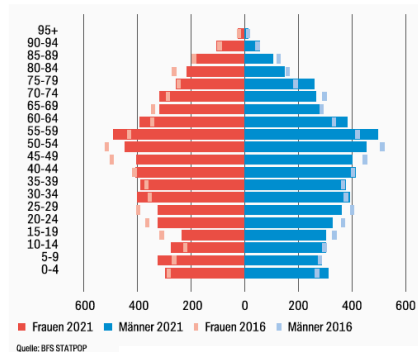


Entwicklung der ausländischen Bevölkerung (indexiert)

Index 2012 = 100

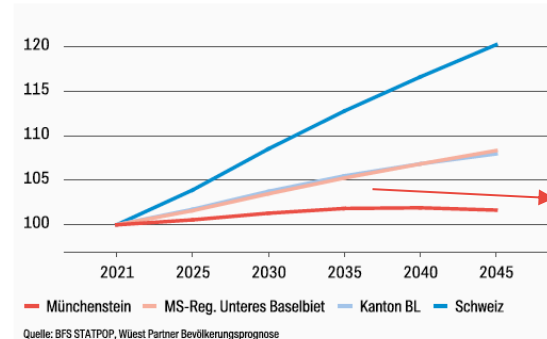


Altersstruktur

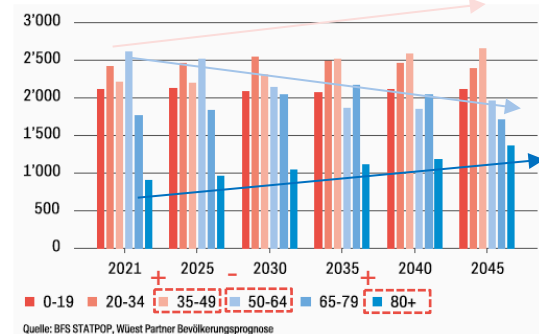


Prognose der Bevölkerungsentwicklung (indexiert)

Index 2021 = 100

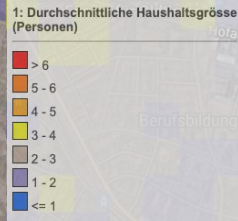


Prognose der Altersstruktur, Münchenstein

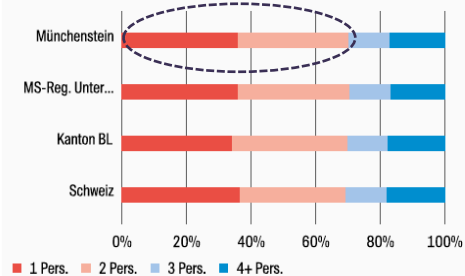


Haushalte

Durchschnittliche Haushaltsgrösse (direkte Umgebung)

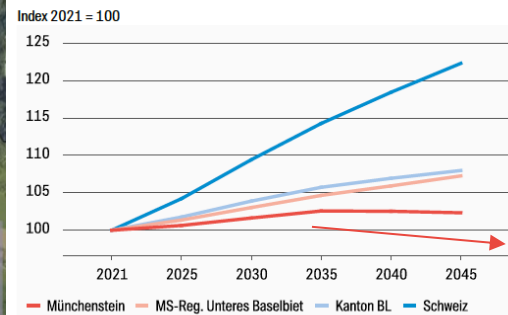


Privathaushalte nach Haushaltsgrösse (Anteile)



Quelle: BFS STATPOP Haushalte

Prognose der Privathaushalte (indexiert)

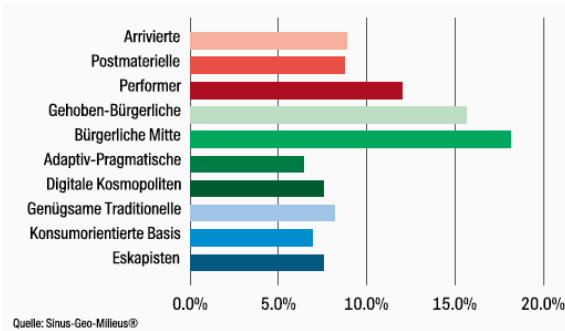


Quelle: BFS STATPOP, BFS Strukturerhebung, Wiest Partner Perspektivmodell

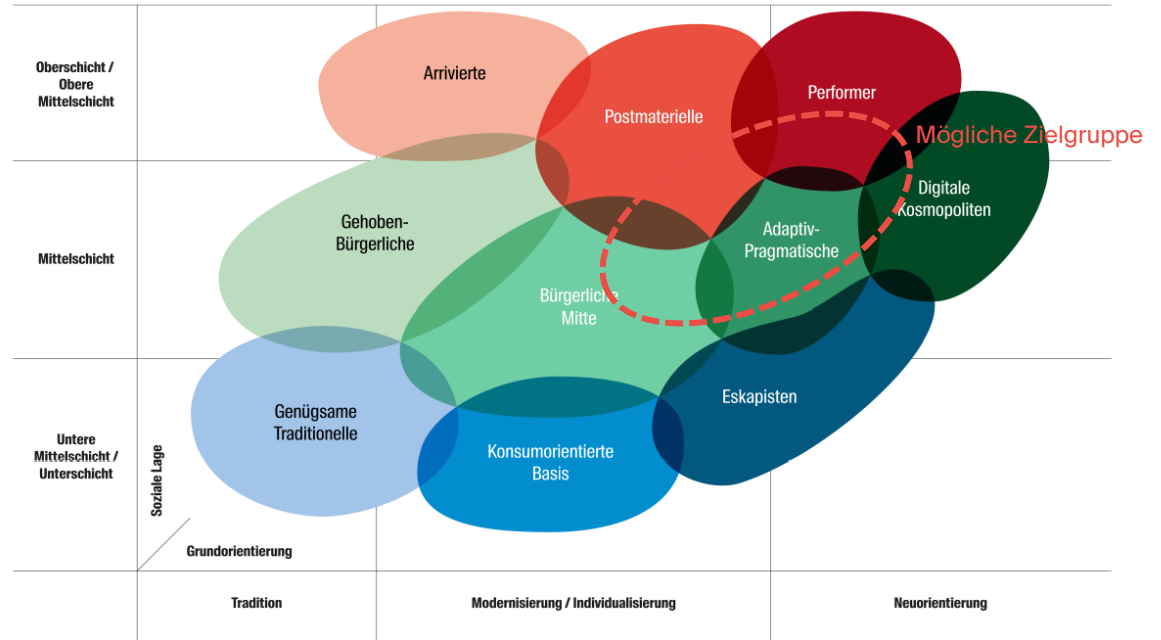
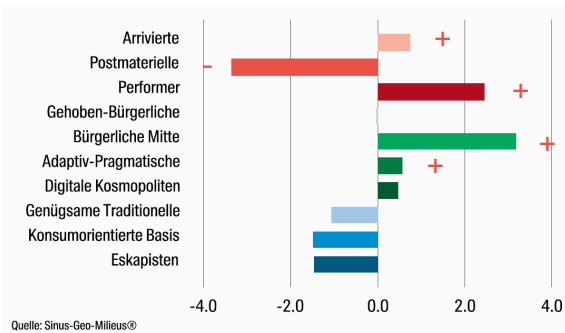
- Mehr als 70% der Haushalte der Gemeinde sind 1-2-Personen-Haushalte.
- In der näheren Umgebung sind kaum mehr als 4-Personen-Haushalte situiert.

Bevölkerungsgruppen

Verteilung der Sinus-Geo-Milieus®, Münchenstein



Über- und Untervertretung der Sinus-Geo-Milieus®, Münchenstein im Vergleich zur Schweiz (Prozentpunkte)



- Derzeit werden die **Wohnbedürfnisse** der **postmateriellen Bevölkerungsgruppe** nicht vollständig erfüllt, daher ist diese Gruppe **unterrepräsentiert**.

Bevölkerungsgruppen



Postmaterielle

- Links-liberal postmaterieell geprägte Mitte
- Setzt sich für Nachhaltigkeit & soziale Gerechtigkeit ein
- Achtet auf Authentizität und kulturelle Vielfalt
- Selbstverwirklichung ist wichtiger als extremes Leistungsdenken
- Bemühen um austarierte Work-Life-Balance
- Durchschnittsalter 45 Jahre
- Häufig unverheiratet in fester Partnerschaft
- Hohe Bildungsabschlüsse
- Überwiegend berufstätig; qualifizierte, leitende Angestellte
- CHF 6'000.- und mehr im Monat

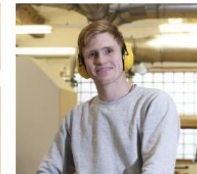
Performer

- Leistungselite mit hohem Selbstvertrauen und Ehrgeiz
- Digitale Multi-Tasker streben nach Erfolg und Anerkennung
- Effizient, leistungsstark und zielstrebig verfolgen sie mit hoher Mobilität und Flexibilität ihre Karrierepläne
- Freiheitsliebende Netzwerker ohne lineare Lebensplanung
- Pflegen einen trendorientierten, exklusiven Lebensstil
- Durchschnittsalter 39 Jahre
- Hoher Ledigenanteil mit und ohne feste Beziehungen
- Gehobene, häufig nicht universitäre Bildung
- Leitende Angestellte, Direktoren, Selbständige
- Höchstes Einkommensniveau im Milieuvvergleich
- CHF 9'000.- und mehr monatl. Haushaltseinkommen



Bürgerliche Mitte

- Gesellschaftliche Mitte mit Status-Quo-Orientierung
- Strebt nach harmonischem Familienleben, gesicherten materiellen Verhältnissen, nach sozialer Anerkennung und Integration
- Durchschnittsalter 50 Jahre
- Überdurchschnittlicher Anteil Pensionierter
- Überwiegend verheiratet
- Meist 1- bis 3-Personenhaushalte
- Mittlere Bildungsabschlüsse
- Höchster Anteil Berufsschule / Lehre
- Mittlere Angestellte, Beamte und Facharbeiter
- 4'500.- bis CHF 6'000.- im Monat

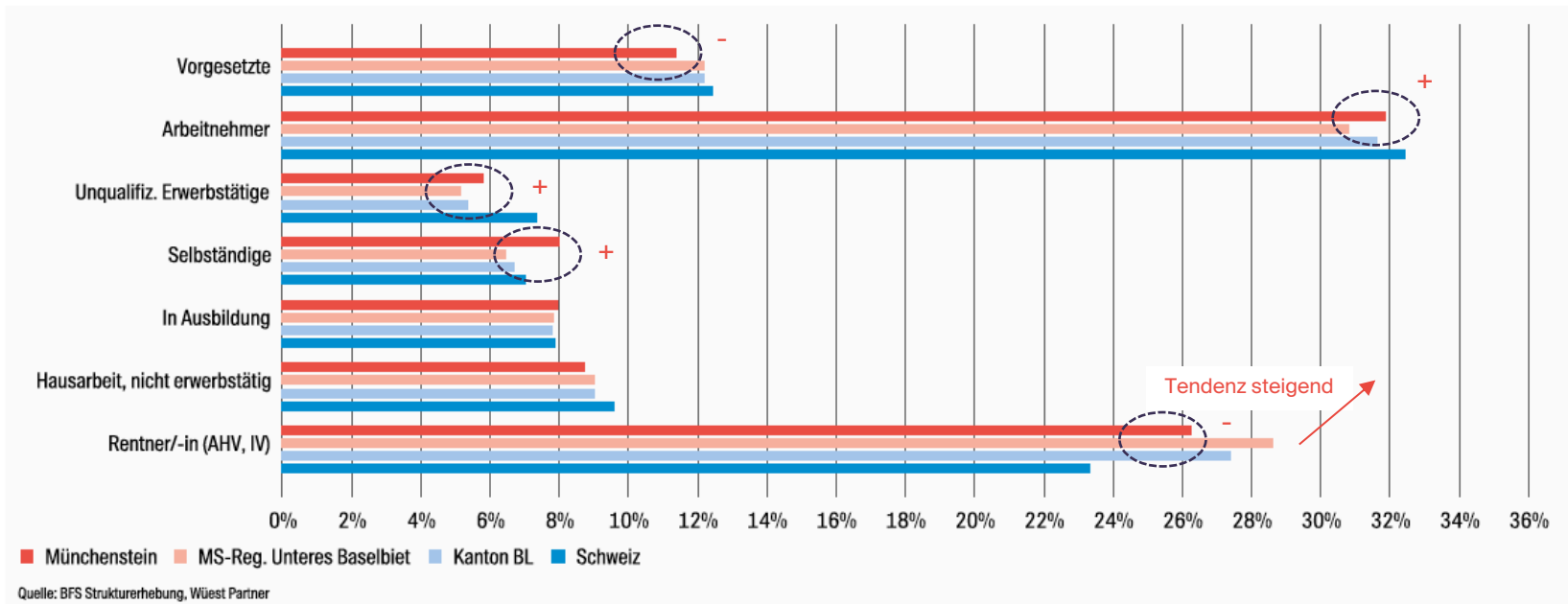


Adaptiv-Pragmatisch

- Junge pragmatische und anpassungsbereite Mitte
- Die leistungsbereiten Pragmatiker wollen Spass, Konsum Unterhaltung – ohne über die Stränge zu schlagen
- Das flexible und mobile Milieu ist ständig online und gegenüber Moden und Konsumtrends aufgeschlossen
- Enge Familienbindung; klare Trennung von Arbeit und Freizeit; Arbeitsmotivation ist überwiegend Geld-motiviert
- Durchschnittsalter 35 Jahre
- Überwiegend ledig mit und ohne feste Beziehung
- Mittlere Bildungsabschlüsse; viele noch in Ausbildung, überwiegend Angestellte ohne Leitungsfunktion
- CHF 6'000.- bis 9'000.- monatl. Haushaltseinkommen

Sozio-professionelle Struktur

Anzahl Personen pro Berufskategorie (Anteile)

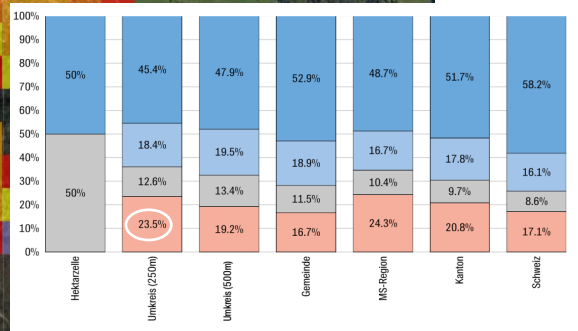
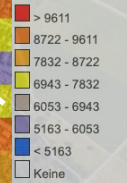


- Derzeit weniger Rentner*innen im Vergleich zur MS-Region. Gemäss Prognose der Bevölkerungsentwicklung ist ein Anstieg dieser Bevölkerungsschicht anzunehmen.

Haushaltseinkommen

Mittleres Einkommen pro Hektare (CHF)

Bevorzugtes Quartier für Haushalte mit mittlerem bis höherem Einkommen



Inhaltsverzeichnis

- 01 Standortanalyse**
Makrolage, Erreichbarkeit und Mobilität, Bevölkerungsdynamik
- 02 Marktanalyse**
Immobilienbestand, Angebotsquoten, Preisniveau, Insertionsdauer, Marktanspannung, Entwicklungsareale, Konkurrenzprojekte
- 03 Mikrolageanalyse**
Umgebungsanalyse, Areal
- 04 Nutzungskonzeption**
Zielgruppe, Produkt
- 05 Wirtschaftlichkeitsrechnung**
Residualwertbewertung, Mehrwert, Baurecht

Angebotspreise

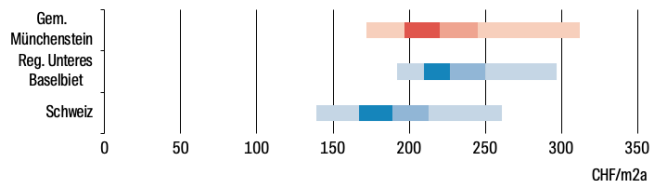
Angebotspreise

(Datenstand: 4. Quartal 2022)

Mietwohnungen

„gehobenes Wohnen“

CHF/m2a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Münchenstein	172	197	220	245	312
Reg. Unteres Baselbiet	192	210	227	250	297
Schweiz	139	167	189	213	261

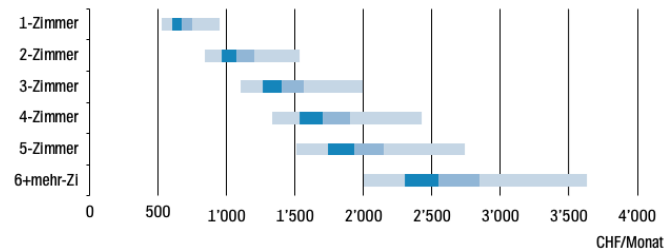


Stückpreise für Wohnungen in Münchenstein

(Datenstand: 4. Quartal 2022)

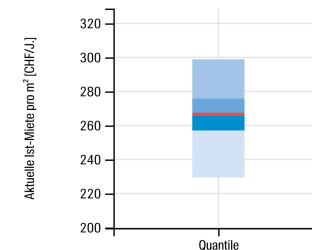
Mietwohnungen

CHF/Monat	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
1-Zimmer	522	600	667	744	948
2-Zimmer	840	966	1'070	1'200	1'530
3-Zimmer	1'100	1'260	1'400	1'560	1'990
4-Zimmer	1'330	1'530	1'700	1'900	2'420
5-Zimmer	1'510	1'740	1'930	2'150	2'740
6+mehr-Zi	2'000	2'300	2'550	2'850	3'630



Mietwohnungen in Münchenstein, Neubau

Aktuelle Ist-Miete pro m² [CHF/J.]

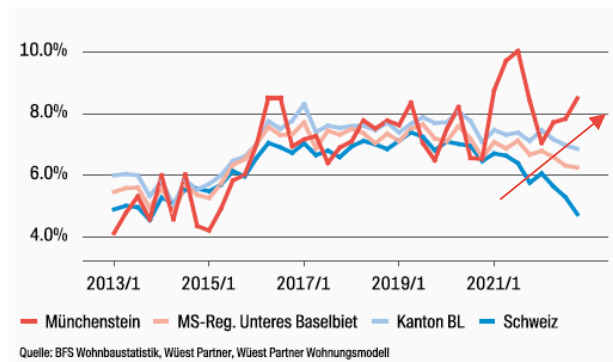


Quantil	Aktuelle Ist-Miete pro...
90%	298
70%	275
50%	267
30%	257
10%	230

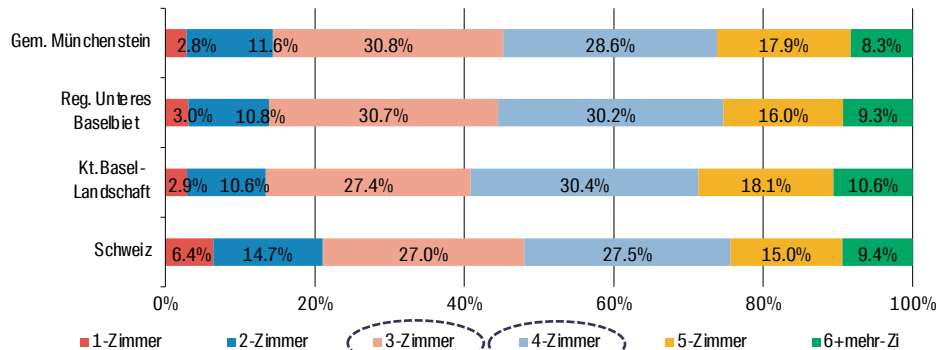
- **Breites Preisspektrum** für Mietwohnungen in Münchenstein
- Mieten im **10- bis 70%-Quantil** im Vergleich zur Region **tiefer** (mutmasslich hoher Anteil an in die Jahre gekommene **Bestandsliegenschaften**)
- **Potenzial für höherpreisiges** Segment vorhanden

Angebotsquote

Mietwohnungen: Angebotsquote



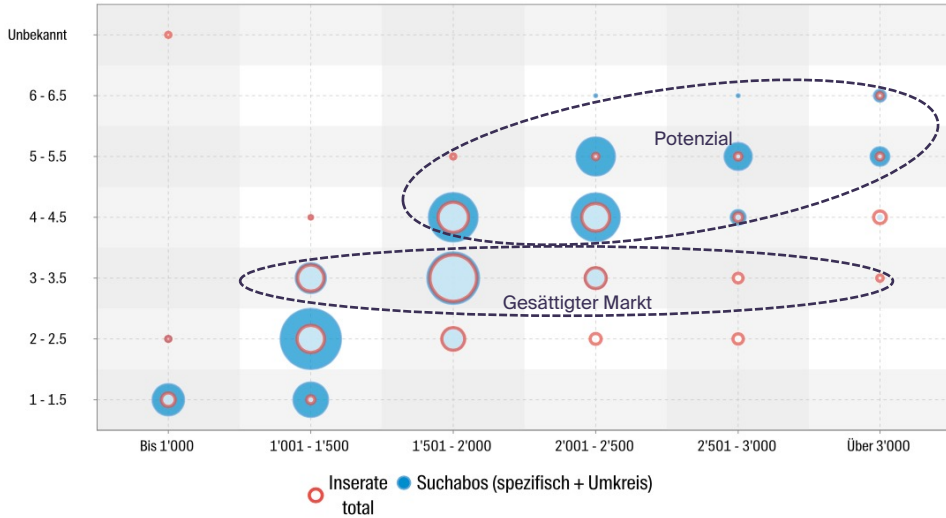
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl



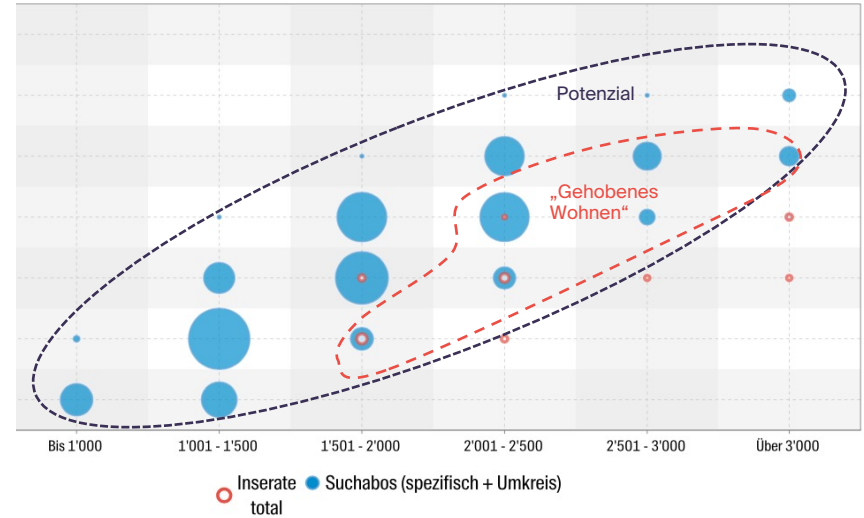
- Angebotsquote **seit 2021 steigend**
- Ca. **60%** der bestehenden Wohneinheiten sind **3- und 4-Zimmerwohnungen**

Marktanspannung

Gemeinde Münchenstein
Alt- und Neubau



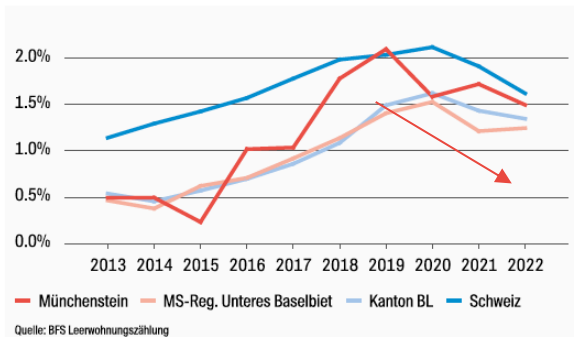
Gemeinde Münchenstein
Neubau



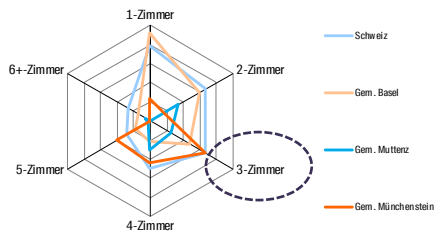
- **Grosse Nachfrage** und **wenig Angebote** bei **1-2.5-Zimmer-Wohnungen** bzw. bei **4.5-6.5-Zimmer-Wohnungen**
- **Kaum** Neubauinserate
- **Potenzial** für „gehobenes Wohnen“ in Bezug auf Neubauten **vorhanden**

Leerstände und Insertionsdauer Neubauinserterate

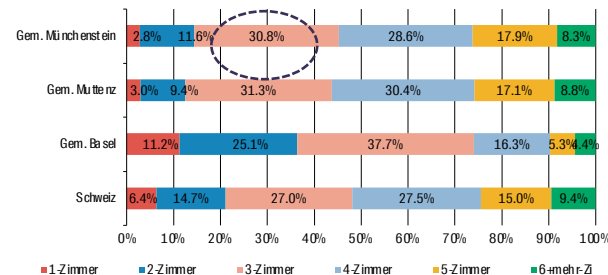
Mehrfamilienhäuser: Wohnungsleerstände im Verhältnis zum Bestand



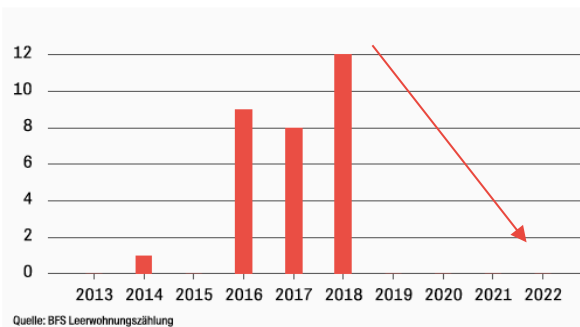
Wohnungsleerstände nach Zimmerzahl



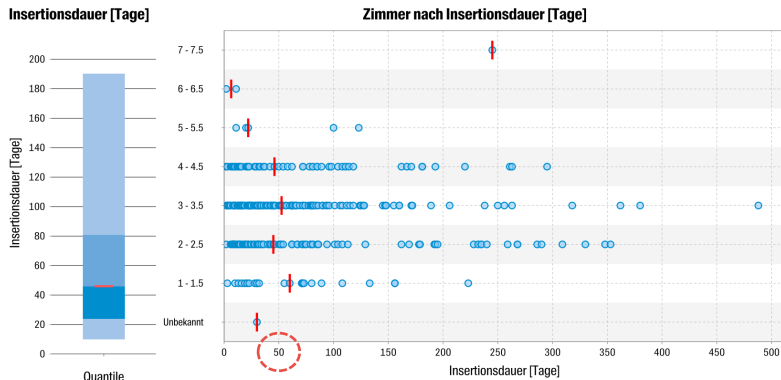
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl



Neubau: Wohnungsleerstände, Münchenstein

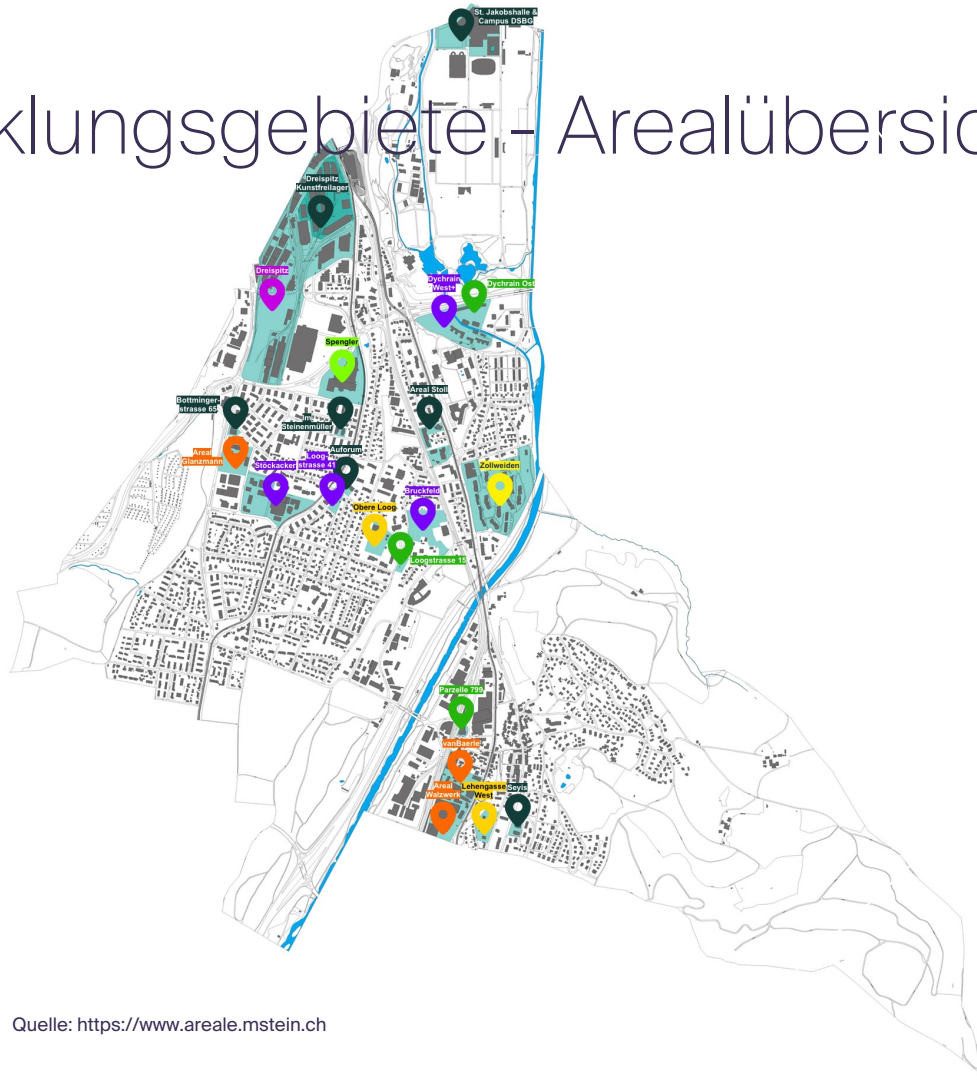


Insertionsdauer nur Neubauten seit 03/2022



- Sinkende Leerstände seit 2018
- Leerstände vor allem bei 3-Zimmer-Wohnungen
- Insertionsdauer im Durchschnitt überwiegend kürzer als 50 Tage (bei Neubauten max. 160d seit 2020)

Entwicklungsgebiete - Arealübersicht



- Studienauftrag
- Richtprojekt / Entwurf Quartierplan
- Kantonale Vorprüfung
- öffentliche Mitwirkung
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung
- Planaufgabe
- rechtskräftiger Quartierplan
- im Bau
- Realisiertes Projekt
- aktuell kein Planungsverfahren

Münchenstein entwickelt sich zu einem regional und national bedeutenden Bildungscluster: Universität, Fachhochschule, Campus Bildung und Gesundheit, Gymnasium etc.

Inhaltsverzeichnis

- 01 Standortanalyse**
Makrolage, Erreichbarkeit und Mobilität, Bevölkerungsdynamik
- 02 Marktanalyse**
Immobilienbestand, Angebotsquoten, Preisniveau, Insertionsdauer, Marktanspannung, Entwicklungsareale, Konkurrenzprojekte
- 03 Mikrolageanalyse**
Umgebungsanalyse, Areal
- 04 Nutzungskonzeption**
Zielgruppe, Produkt
- 05 Wirtschaftlichkeitsrechnung**
Residualwertbewertung, Mehrwert, Baurecht

Mikrolage

- 1.0: Sehr schlecht
- 1.5: Schlecht
- 2.0: Mäßig
- 2.5: Leicht unterdurchschnittlich
- 3.0: Durchschnittlich
- 3.5: Leicht überdurchschnittlich
- 4.0: Gut
- 4.5: Sehr gut
- 5.0: Exzellent



Areal

Einfamilienhausiedlungen
Wohnzone, 2-geschossig



Abend

Lärchenstrasse



Buslinie 59



Erschliessung

Loogstrasse



Morgen

Zone für öffentliche Werke und Anlagen



Zone mit Quartierplanpflicht

Landwirtschaft



Wohnzone, 4-geschossig



Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Lärmemission

Pausenbereich

Schulackerstrasse

Eichenstrasse

- Wohnzone, 3-geschossig W3 (Fläche: 7'522.4m2)
- Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öWA)
- Eignungsgebiet für Arealentwicklungen
- Gemeinde Münchenstein, Polizei
- Bestehendes Wohnhaus
- Schulhaus Loog/Feuerwehrmagazin
- Mögliche Überbauung (inkl. Arealbonus)
- Mögliche Erweiterung Schulanlage Obere Loog

Inhaltsverzeichnis

- 01 Standortanalyse**
Makrolage, Erreichbarkeit und Mobilität, Bevölkerungsdynamik
- 02 Marktanalyse**
Immobilienbestand, Angebotsquoten, Preisniveau, Insertionsdauer, Marktanspannung, Entwicklungsareale, Konkurrenzprojekte
- 03 Mikrolageanalyse**
Umgebungsanalyse, Areal
- 04 Nutzungskonzeption**
Zielgruppe, Produkt
- 05 Wirtschaftlichkeitsrechnung**
Residualwertbewertung, Mehrwert, Baurecht

Relevante Megatrends für neue Wohnformen



Gehobenes Wohnen - "Wohnen im Park" I

Stossrichtung



Gehobenes Wohnen - "Wohnen im Park" II

Anforderungen

Projekt

- Bezug zu Grünflächen: „**Parkartiger Raum**“
- „Einfamilienhaus-ähnliches“ Wohnen: **privat**, aber **nicht anonym**
- **Gehoben**, aber **nicht luxuriös**

Umfeld

- Hoher Anteil an **begrüntem Flächen**, wenig Versiegelung
- **Beschränkte** Aneignung des Aussenraums
- Grosse **Bäume**
- Punktuelle **Begegnungs- und Aufenthaltsnischen** ev. möbliert
- **Ruhige** Atmosphäre (nach innen)
- **Hindernisfreie, einfache, natürliche** Gestaltung und ortstypische Vegetation
- **Übersichtlichkeit** und **Sicherheit**
- Bauliche oder freiraumgestalterische **Abgrenzung zum Schulhaus**
- ev. **Differenzierung** Angebot (Ost-Schule vs. West-EFH Quartier und bodennahes Wohnen vs. Wohnen mit Loggien und Terrassen)



Gehobenes Wohnen - "Wohnen im Park" III

Anforderungen

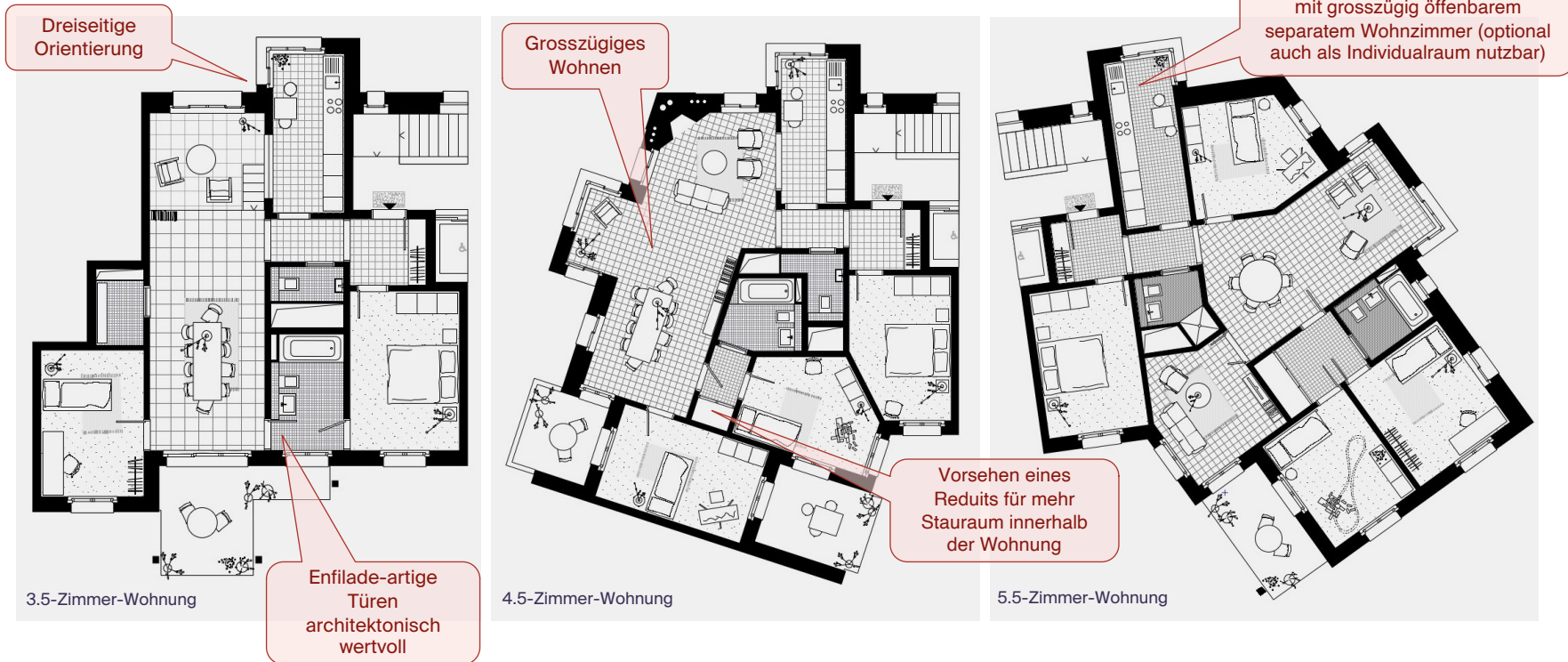
Wohneinheiten

- **Dreiseitige Orientierung**, Bezug zu Grünflächen
- **Grosszügiges Wohnen**
- Hoher **Nutzwert** der Wohnungen mit **Flexibilität** (einzelne Zimmer abtrennbar oder erweiterte Wohn-/Essbereiche nutzbar)
- **Hochwertige** Bauweise ev. in Holz oder Hybrid
- hoher **Nachhaltigkeitsstandard** (z.B. SNBS Gold mit besonderem Fokus auf die graue Energie)
- Zimmergrössen idR. 14 m² (**gut möblierbar**)
- Überdurchschnittliche **Raumhöhen** (2.60m)
- „Loft“-Charakter: **Ankleide, Einbauschränke, gute Möblierbarkeit**
- Separates **WC/Dusche** ab einer Wohnungsgrösse von 3.5-Zimmern
- Nebennutzflächen: **Reduit, Entrée**
- Schiebewände/ Doppelflügeltüren
- **überdurchschnittliche** Küchenausstattung
- **hochwertige** Bodenbeläge
- **Interne Erschliessung** des UG



Gehobenes Wohnen - "Wohnen im Park" IV

Stossrichtung Grundrisse



Gehobenes Wohnen - Zielgruppen I

Berufstätige Paar- und Singlehaushalte (50-70%)

Eigenschaften

Lebensphase: Berufliche Karriere- oder Reifephase, grosse Mobilität (Alter 25-60 Jahre)

Arbeit: hohe Bildungsabschlüsse oder gehobene, nicht universitäre Bildung
Arbeitsort meist innerstädtisch

Einkommen: **hoch**

Lebensstil/Freizeit: Diese Zielgruppe ist **ehrgeizig, trendorientiert** und **leistungsfähig**. Sie schätzt das **ruhige, naturverbundene** Leben in oder nahe der Stadt mit **landschaftlicher Prägung**. Die Performance, die bei der Arbeit erbracht wird, wird mit der Freizeitgestaltung belohnt. Treffen mit **Freunden** sind ebenso wichtig wie **sportliche und aktive Freizeitgestaltung** im Freien. Es besteht ein ausgeprägtes **Bewusstsein für Gesundheit und Nachhaltigkeit**.

Wohnbedürfnisse

Haushaltsgrösse: 2.5-4.5 Zimmer

Anforderungen: Für diese Paare steht die **Freizeitgestaltung** als Ausgleich zum Arbeitsleben an erster Stelle. Daher werden **Hobbyräume** und **genügend Stauraum** bspw. für Sportgeräte und -ausstattung sehr geschätzt. Kompakte, **effiziente und flexible** Grundrisse sind ebenso wichtig, wie **gut erreichbare, private Außenflächen**.

Häufig wird die **Remote-Arbeitsweise** genutzt, daher ist ein **zusätzliches Zimmer als Büro** sehr beliebt. Um das Pendlerverhalten zu unterstützen sind **überdachte Veloabstellmöglichkeiten** anzudenken.



Gehobenes Wohnen - Zielgruppen II

“Best Ager” (10-30%)

Eigenschaften

- Lebensphase: Pensionierte Alleinstehende und Paare, Silver Ager in der Nachkinderphase (Alter 55-75 Jahre)
- Arbeit: (früh)pensioniert, reduziertes Arbeitspensum
- Einkommen: **überdurchschnittlich**
- Lebensstil/Freizeit: Nach der Familienphase und Pensionierung haben diese Silver Ager **so viel Freizeit wie noch nie**. Sie wollen sich endlich die **Träume verwirklichen**, die sie so lange zurückgestellt haben, **Hobbies** (wieder) aufnehmen und das Leben neu entdecken. Sie sind **unternehmungslustig, aktiv, sportlich** und organisieren verschiedenste Aktivitäten mit Gleichgesinnten.

Wohnbedürfnisse

- Haushaltsgrösse: 2.5-4.5 Zimmer
- Anforderungen: Die Kinder sind ausgezogen und das Einfamilienhaus ist zu gross. Sie suchen **flexible Wohnungen** mit **grossem Komfort**. Das Treppenhaus ist mit **Lift** ausgestattet und die **Böden schwellenlos** verlegt. Insgesamt sollte die Wohnung **barrierefrei** bzw. adaptierbar sein, da diese langfristig genutzt werden will. Sie geniessen sowohl den **privaten Balkon** mit Aussicht wie auch die **gemeinschaftlichen Räume und Treffpunkte** der Überbauung.



Gehobenes Wohnen - Zielgruppen III

Junge Familien (10-30%)

Eigenschaften

Lebensphase: junge Familien mit etwa 1-2 Kindern, welche neu an den Ort ziehen (Alter 30-45 Jahre)

Arbeit: hohe Bildungsabschlüsse oder gehobene, nicht universitäre Bildung, Pensum insgesamt reduziert
Arbeitsort meist innerstädtisch

Einkommen: **zunehmend** (beide Elternteile berufstätig, Kinderbetreuung)

Lebensstil/Freizeit: Für diese Familien ist die **Nähe zum Dorfzentrum** für Einkaufsmöglichkeiten und zum **Bahnhof** als Tor zur Arbeitswelt wichtig, ebenso die nahegelegenen **Schulen und Kindergärten**. Einige von ihnen besitzen ein **Auto und fahren so zur Arbeit**. Sie schätzen die **Natur** und gut erreichbare Naherholungsgebiete.
Quartierleben kann wichtig sein, denkbar ist aber auch eine Vernetzung übers Quartier hinaus, Wohneigentum ist eine spätere Option. Sie leben familiäre, bisweilen bürgerliche Werte, wollen viel Zeit mit den Kindern verbringen und ihnen einen **guten Lebensstandard** ermöglichen.

Wohnbedürfnisse

Haushaltsgrösse: 3.5-5.5 Zimmer

Anforderungen: Für das Familienleben brauchen sie **grosszügige Küchen-, Wohn- und Essbereiche**. Grosse, gut erschlossene **private Aussenräume** wie Balkone oder Gärten werden sehr geschätzt. Ein **Spielplatz** als Familientreffpunkt im Quartier ist sehr wichtig. Die Familien verbringen **viel Zeit zuhause**. Sie schätzen **komplexe Grundrisse** mit **abgetrenntem Eingangsbereich**, genügend **Stauraum** und **zwei Bädern**. Ein **Waschturm** innerhalb der Wohnung wird einem gemeinsamen Waschraum vorgezogen. Die Wohnungen sollten einen hohen Standard und eine gute Möblierbarkeit, mit der Möglichkeit für erhöhte Belegungsdichten (z.B. abtrennbare Wohnzimmer), aufweisen.



Fazit

Standort

- **Sehr gute** Makrolage, **exzellente** Erreichbarkeit
- Demografischer Wandel: alternde Gesellschaft
- Hohe **Steuerbelastung** im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden
- Bevorzugtes Quartier für Haushalte mit **höherem Einkommen**
- Hohe **Dichte an Bildungseinrichtungen**

Markt

- Mieten im 10- bis 70%-Quantil im Vergleich zur Region tiefer
- **Potenzial für höherpreisiges** Segment
- Angebotsquote seit 2021 **steigend**
- **Kaum Neubaulinserate** in der Gemeinde
- **Sinkende** Leerstände seit 2018 bei Neubauten
- Konkurrenzprojekte sprechen **andere Zielgruppen** an

Mikrolage

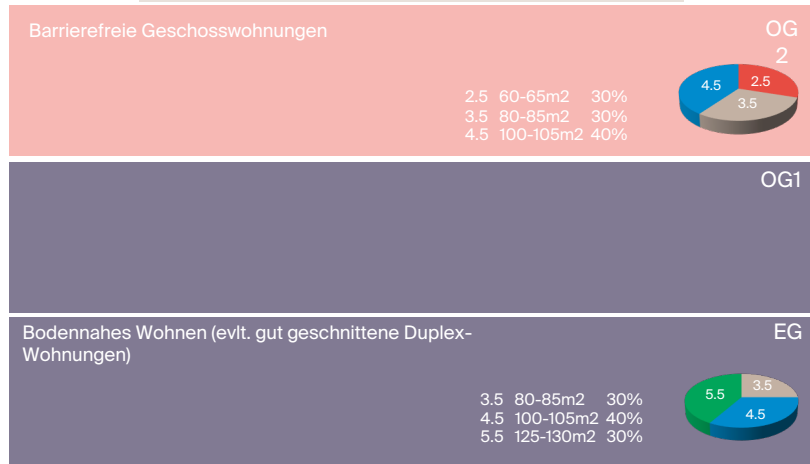
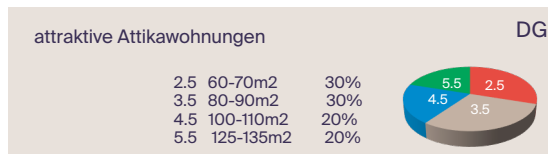
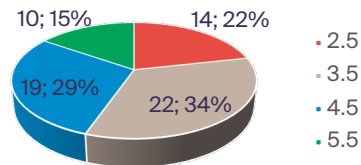
- **Sehr gute** Mikrolage
- Beliebtes und gehobenes Wohnquartier
- Mögliche **Lärmmission** durch Schulhaus

Zielgruppe

- Berufstätige Paar- und Singlehaushalte
- «Best Ager» und
- Familien

Produkt

Wohnungsmix Gesamtprojekt



Inhaltsverzeichnis

- 01 Standortanalyse**
Makrolage, Erreichbarkeit und Mobilität, Bevölkerungsdynamik
- 02 Marktanalyse**
Immobilienbestand, Angebotsquoten, Preisniveau, Insertionsdauer, Marktanspannung, Entwicklungsareale, Konkurrenzprojekte
- 03 Mikrolageanalyse**
Umgebungsanalyse, Areal
- 04 Nutzungskonzeption**
Zielgruppe, Produkt
- 05 Wirtschaftlichkeitsrechnung**
Residualwertbewertung, Mehrwert, Baurecht

Wirtschaftlichkeitsrechnung

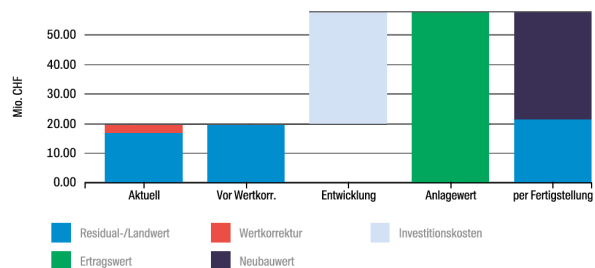
Residualwertbewertung - Zusammenfassung

Resultate

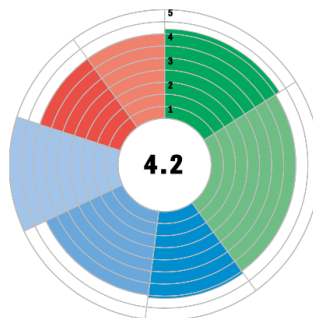
Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	57'770'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	57'770'000	100.00%
pro m² Nutzfläche	9'765	
Investitionskosten	-38'250'000	-66.21%
Residualwert vor Wertkorrekturen	19'520'000	33.79%
Risiko/Gewinn	-2'820'000	-4.88%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Landwert	16'700'000	28.91%
pro m² Nutzfläche	2'823	
pro m² Grundstücksfläche	2'220	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.23%	2.60%

Herleitung Residualwert



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.2	
Lage	4.1	40
Makrolage	4.2	40
Mikrolage	4.0	60
Objekt	4.3	40
Nutzung	4.1	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	4.0	20
Vermietbarkeit	4.0	50
Verkäuflichkeit	4.0	50
Ertragsrisiko		0

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Residualwertbewertung - Erträge

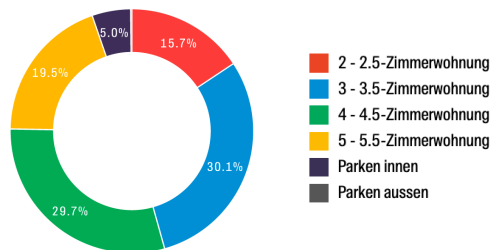
Nutzung

Typ	Anzahl	m ²	Anteil
Wohnen	65	5'916	95%
Parken innen	60		5%
Parken aussen	8		0%
Total	133	5'916	100%

Marktmiete Soll

p.a. [CHF]	/ m ²	Q	Einheit/Mt.	Leerstand
1'769'760	299	88%	2'269	2.0%
93'600			130	5.0%
0			0	
1'863'360	299		1'168	2.2%

Marktmiete



Wirtschaftlichkeitsrechnung

Residualwertbewertung - Erträge je Wohneinheit

	Anz	Fläche Ø	Total	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit %	Min	Max	Ø	Abw.	Bandbreite CHF / Monat und Einheit
2 - 2.5-Zimmerwohnung										
Soll-Mietertrag	14	64	896	292'320	15.7%	1'650	1'860	1'755	0%	
Leerstand				2.0%					100%	
Ist-Mietertrag	14	64	896	286'474					-2%	
3 - 3.5-Zimmerwohnung										
Soll-Mietertrag	22	83	1'826	560'640	30.1%	2'030	2'380	2'145	0%	
Leerstand				2.0%					100%	
Ist-Mietertrag	22	83	1'826	549'427					-2%	
4 - 4.5-Zimmerwohnung										
Soll-Mietertrag	19	100	1'904	554'160	29.7%	2'370	2'800	2'508	0%	
Leerstand				2.0%					100%	
Ist-Mietertrag	19	100	1'904	543'077					-2%	
5 - 5.5-Zimmerwohnung										
Soll-Mietertrag	10	129	1'290	362'640	19.5%	2'890	3'430	3'090	0%	
Leerstand				2.0%					100%	
Ist-Mietertrag	10	129	1'290	355'387					-2%	
Parken innen										
Soll-Mietertrag	60			93'600	5.0%	0	150	75	0%	
Leerstand				5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	60			88'920					-5%	

Legende:

Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete

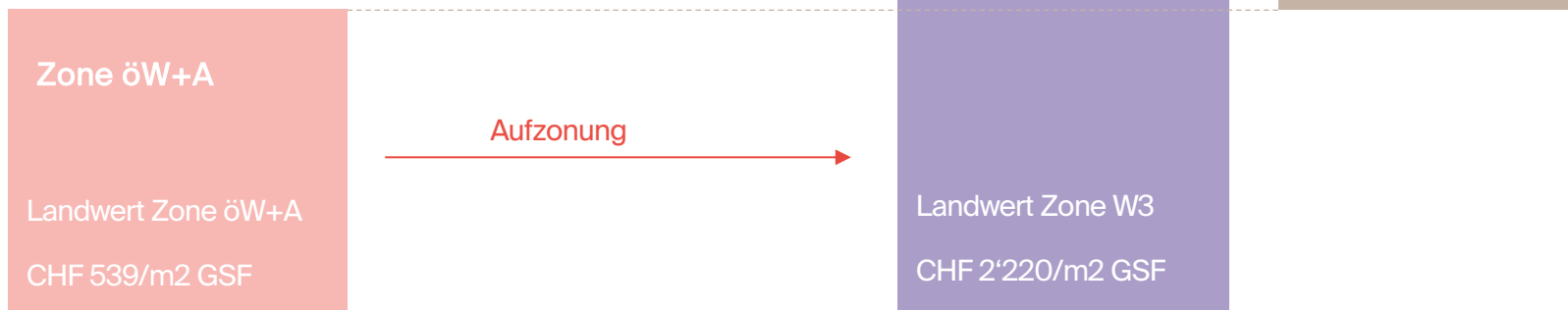
Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete

Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Mehrwert

Grundstücke in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen sind nicht handelbar, da nur ein stark eingeschränkter Markt für diese Art von Bauzone besteht. Daher bewertet Wüest Partner die Opportunität der Gemeinde im Hinblick auf den betrachteten Teilbereich der Parzelle Kat. Nr. 1893, unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung Nr. 5 („Gemeindenutzung“) gem. Zonenplan Siedlung (Teilplan A) und einer angenommenen AZ von 0.65.



Wirtschaftlichkeitsrechnung

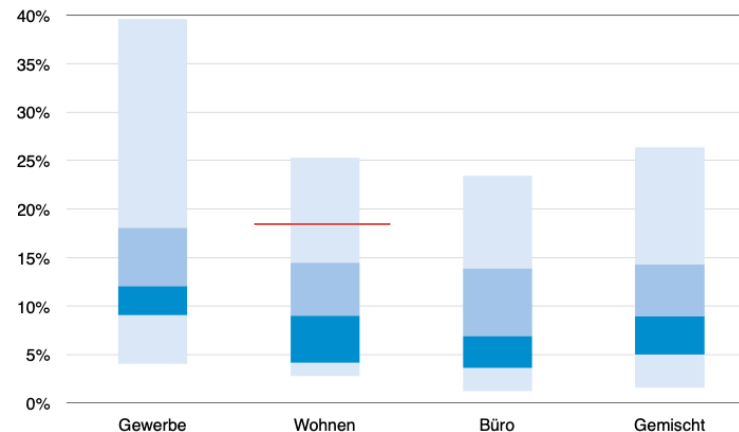
Baurecht

Privater Baurechtnehmer

Landwert	CHF	16'700'000
Baurechtzinssatz	%	2.00%
Hypothekatischer Referenzzinssatz BWO	%	1.25%
Immobilienpezifischer Zuschlag	%	0.75%
Baurechtzins BRZ	CHF	334'000
	CHF/m2 BGF	44
	in % Sollmiete	18%
Sollmiete	CHF	1'863'360

Baurechtzins in Prozent der Sollmiete nach Liegenschaftskategorie

- Teuer (Q70-90)
- Oberes Mittelfeld (Q50-70)
- Unteres Mittelfeld (Q30-50)
- Günstig (Q10-30)



Herzlichen Dank!

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stefan Meier

+41 79 789 08 48

stefan.meier@wuestpartner.com

Cornel Vogel

+41 79 783 25 16

cornel.vogel@wuestpartner.com

Magdalena Goller

+41 44 289 93 76

magdalena.goller@wuestpartner.com



Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschließlich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

Bewertungsbericht

Grundstück

Obere Loog

Schulackerstrasse

4142 Münchenstein

Schweiz



Marktwert

CHF 16'700'000

Berichtsdatum	07.06.2023
Qualitätsstichtag	01.05.2023
Bewertungs ID	101-33019-100
Projektleiter	Cornel Vogel, Wüest Partner
Bewerter	Magdalena Goller, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	18.04.2023
Besichtigt durch	Cornel Vogel, Magdalena Goller

Landwertschätzung per 01.05.2023

Kat. Nr. 1893, Teilareal W3-Zone (7'522.4m²)

Marktwert pro m² GSF: CHF 2'220

Marktgerechter Baurechtszins CHF 334'200 p.a.

Hinweise:

- Investment-Case Bewertung (Highest and Best Use, Annahme: Rechtskraft Umzonung)
- Bei der vorliegenden Bewertung wird von einem fiktiven, zu realisierenden Neubauprojekt ausgegangen (Fertigstellung 2027)
- Die Grundbuchauszüge liegen nicht im Wortlaut vor. Wüest Partner geht davon aus, dass die Eintragungen keinen wertrelevanten Einfluss auf die Liegenschaft haben.
- Es werden keine Erträge und Kosten aus Zwischennutzungen berücksichtigt.
- Es wird von einem durchschnittlichen Baugrund und einer Flachfundation ausgegangen. Kosten in Zusammenhang mit Spezialtiefbaumassnahmen werden in der vorliegenden Bewertung nicht abgebildet.

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

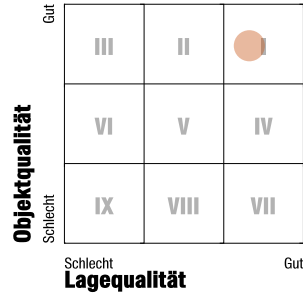
Grundstück	
Schulackerstrasse 4142 Münchenstein Schweiz	
WGS84: 47.520015 / 7.612644	
Wirtschaftseinheit	Obere Loog
Referenznummer	
Eigentümer	Gemeinde Münchenstein
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2027
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Münchenstein
Kontaktperson	Martin Lehmann martin.lehman@muenchenstein.ch
Projektleiter	Cornel Vogel cornel.vogel@wuestpartner.com
Bewerter	Magdalena Goller magdalena.goller@wuestpartner.com

Resultate

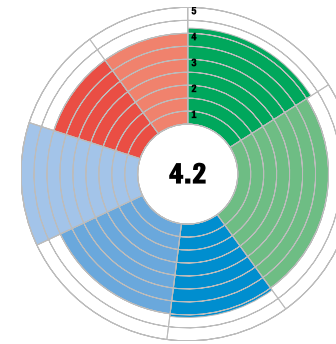
Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	57'770'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	57'770'000	100.00%
pro m² Nutzfläche	9'765	
Investitionskosten	-38'250'000	-66.21%
Residualwert vor Wertkorrekturen	19'520'000	33.79%
Risiko/Gewinn	-2'820'000	-4.88%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Landwert	16'700'000	28.91%
pro m² Nutzfläche	2'823	
pro m² Grundstücksfläche	2'220	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.23%	2.60%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



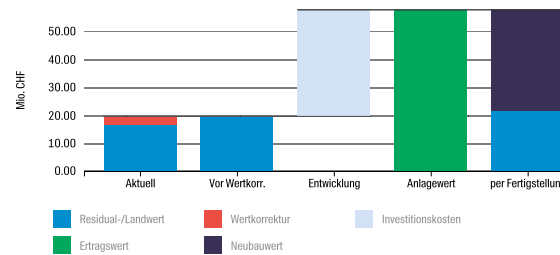
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	4.2	
Lage	4.1	40
Makrolage	4.2	40
Mikrolage	4.0	60
Objekt	4.3	40
Nutzung	4.1	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	4.0	20
Vermietbarkeit	4.0	50
Verkäuflichkeit	4.0	50
Ertragsrisiko		0

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

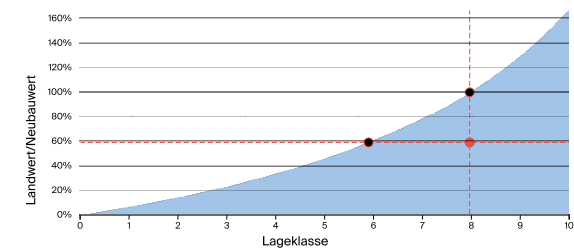
Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m ²	Anteil	Marktmiete Soll				Leerstand
					p.a. [CHF]	/ m ² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	
Wohnen		65	5'916	95%	1'769'760	299	88%	2'269	2.0%
Parken innen		60		5%	93'600			130	5.0%
Parken aussen		8		0%	0			0	
Total		133	5'916	100%	1'863'360	299		1'168	2.2%

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Beschrieb	4
Objektdateien (Grundstücke, Gebäude)	8
Nutzungsübersicht	10
Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung	11
Flächenspiegel	13
Residualwertbewertung	14
Investitionskosten detailliert	15
Qualitätsprofil	16
Fotodokumentation	19
Karten (Makrolage/Mikrolage)	22
Pläne	23
Kontext	24
Grundlagenverzeichnis	25

Beschrieb

Auftrag

In der Gemeinde Münchenstein befinden sich zahlreiche Areale in Entwicklung. Es stellt sich sowohl im Einzelfall als auch in der Gesamtheit der Planungen die Frage nach der Positionierung und den Wirkungen auf das Gemeinwesen (Steuerkraft, Demografie und Beschäftigung) und die Siedlungsqualität.

Für das Teilareal «Obere Loog» plant die Gemeinde eine Teilumzonung von einer öWA-Zone in eine Wohnzone W3. Im Fokus steht die Positionierung im gehobenen Mietpreissegment. Das gemeindeeigene Grundstück soll im Baurecht abgegeben werden. Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, eine wirtschaftliche Gesamtbeurteilung vorzunehmen.

Für die Beurteilung sind zwei separate Erhebungen erforderlich:

A) Standort-/Marktanalyse, Nutzungskonzept und Investitionsrechnung:

Entsprechend der geplanten Positionierung im gehobenen Wohnungssegment werden die Zielgruppen und das Wohnungsangebot definiert. Darauf basierend erfolgt eine Investitionsrechnung mit Beurteilung der Marktmieten, der Realisierungskosten sowie des entsprechenden Landwerts und Baurechtszinses.

B) Wirkungsanalyse:

Aufbauend auf den vorangehenden Arbeitsergebnissen wird eine Wirkungsanalyse für die Betriebsphase durchgeführt. Ziel der Arbeit ist die Beurteilung des möglichen Nutzens aus Perspektive der Gemeinde.

Die vorliegende Bewertung bildet die Landwertschätzung des Teilareals W3-Zone (7'522.4m²) der Parzelle Kat. Nr. 1893, unter Berücksichtigung des von Wüest Partner ausgearbeiteten Nutzungskonzepts ab.

Hinweise

- Investment-Case Bewertung (Highest and Best Use, Annahme: Rechtskraft Umzonung)
- Bei der vorliegenden Bewertung wird von einem fiktiven, zu realisierenden Neubauprojekt ausgegangen (Fertigstellung 2027)
- Die Grundbuchauszüge liegen nicht im Wortlaut vor. Wüest Partner geht davon aus, dass die Eintragungen keinen wertrelevanten Einfluss auf die Liegenschaft haben.
- Es werden keine Erträge und Kosten aus Zwischennutzungen berücksichtigt.
- Es wird von einem durchschnittlichen Baugrund und einer Flachfundation ausgegangen. Kosten in Zusammenhang mit Spezialtieftiefmassnahmen werden in der vorliegenden Bewertung nicht abgebildet.

Makrolage

Die Gemeinde Münchenstein liegt in der Agglomeration Basel (CH) und zählt 12'049 Einwohner (Veränderung 2018 bis 2021: -0.4%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2020 8'767. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Münchenstein im Jahr 2018 bei 37.8% (Schweiz: 33.2%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2018 bei 32.1% (Schweiz: 37.7%).

Von Münchenstein aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 553'088 Einwohner und 371'507 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'670'468 Einwohner und 1'210'514 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 313'773 Einwohner und 260'097 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 914'557 Einwohner und 829'429 Beschäftigte).

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 220 pro m² und Jahr, 16.4% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 189 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.7% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.9%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 8.5% (Schweiz: 4.7%).

In Münchenstein gibt es total 6'015 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 57.5%. Von 2016 bis 2020 wurden jährlich im Mittel 41 neue Wohnungen gebaut, was 1.0% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Münchenstein als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.2 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 Mietwohnungen für die Gemeinde Münchenstein kaum verändert um -0.2 Punkte.

Mikrolage

Das Teilareal befindet sich in der W3-Zone, im Zentrum der Gemeinde Münchenstein in flachem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten liegen direkt auf der Parzelle (Osten), Geschäfte für den täglichen Bedarf rund 450 m. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 550 m. Die Liegenschaft ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse B, Skala A beste bis D schlechteste). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 100 m entfernt. Lärmimmissionen durch Verkehr sind kaum, solche durch das benachbarte Schulgebäude jedoch sehr wohl vorhanden.

Insgesamt ist die Einstufung des Mikrolagenratings für Wohnen gut (4.0).

Gebäude/Areal

Grundstück Schulackerstrasse, Münchenstein

EGRID: CH498270734997

Katastrnummer: 1893

Eigentümer: Gemeinde Münchenstein

Eigentumsform: Alleineigentum

Grundstücksfläche: 7'522.42m²

Altlasten: kein Eintrag

Denkmalschutz: kein Eintrag

Planungsrecht

Bauzone: W3

Ausnutzung: Überbauungsziffer

Ausnutzung Wert: 0.25

Bemerkungen:

Grundbucheintragen

Anmerkungen:

- Signalstein
- Geschütztes Kulturdenkmal

Dienstbarkeiten

- (L) Wärmebezug ab und Duldung einer Heizzentrale inkl. Werkleitungen mit Zufahrts- und Zutrittsrecht, Frist bis 30.06.2027

- (L) Baurecht für Schulsportturnhalle, Frist bis 31.12.2025

Die Wortlaute der Grundbuchauszüge liegen Wüest Partner nicht vor.

Im Zuge der Schätzung wird davon ausgegangen, dass die eingetragenen Anmerkungen und Dienstbarkeiten keine wesentliche Wertrelevanz haben.

Bebaubarkeit

Für die Ermittlung der realisierbaren Flächen bildet der Planausschnitt "Mutation Teil Parzelle Nr. 1893" (Exemplar Öffentliche Mitwirkung), der Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, die Grundlage.

Das betrachtete Teilareal der Parzelle Kat. Nr. 1893 beinhaltet folgende Nutzungen:

- Wohnzone 3: 7'522.40m²

Für die Wohnzone 3 sieht das Zonenreglement Siedlung, Exemplar Amt für Raumplanung eine

Überbauungsziffer von 0.25 vor (zusätzl. dazu Arealbonus von 10%). Es werden 3 Vollgeschosse (VG) und ein Attikageschoss (67% VG) vorgesehen.

Demnach ergeben sich Geschossflächen (GF) von:

- EG: 2'069m²
- OG1: 2'069m²
- OG2: 2'069m²
- Attikageschoss: 1'379m²

Unter der Annahme einer Flächeneffizienz (Verhältnis Hauptnutzfläche (HNF) zu GF) von 78% resultieren HNF von:

- EG: 1'614m²
- OG1: 1'614m²
- OG2: 1'614m²
- Attikageschoss: 1'076m²

Es werden die gem. RBV des Kantons Basel-Landschaft (Stand 01.02.2023) geforderten Parkplätze, unter Berücksichtigung einer Reduktion von 20%, vorgesehen. Die Festlegung der effektiv erforderlichen Anzahl an Parkplätzen Bedarf einer detaillierten Abklärung mit einem Verkehrsplaner.

- Mieter: 52 Stk.
- Besucher: 16 Stk. (davon 8 Stk. unterirdisch)

Projekt

Im Rahmen der Entwicklung soll das Grundstück mit neuen, max. 4-geschossigen Volumen (3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss) und einer Einstellhalle, welche die Volumen unterirdisch verbindet, bebaut werden. In den Baukörpern sind Mietwohnungen im gehobenen Segment vorgesehen. Wüest Partner schlägt eine Überbauung mit polygonartigen Grundrissen vor, welche eine dreiseitige Belichtung der Wohneinheiten erlauben.

Materialisierung/Zustand

Gem. Angabe der Auftraggeberschaft soll in der Bewertung von einem gehobenen Standard ausgegangen werden. Der Zustand wird als neuwertig angenommen.

Nutzung

Das fiktive Projekt verfügt über folgenden Nutzungsmix:

- 2.5 Zi-Whg: 14 x (64 m² HNF)
- 3.5 Zi-Whg: 22 x (83 m² HNF)
- 4.5 Zi-Whg: 19 x (100 bis 104 m² HNF)
- 5.5 Zi-Whg: 10 x (129 m² HNF)

- Wohnen: 5'916 m²

- Parken innen Autos: 60 Stück
- Parken aussen Autos: 8 Stück

Mieterträge

Wüest Partner schätzt die Marktmieten auf total CHF 1'863'360 p.a.

Es werden folgende Marktmieten angenommen:

- 14 x 2.5 Zi-Whg: CHF 1'650 - 1'860/Mt. (95% Quantil) oder CHF 309 - 349/m²a (89%–95% Quantil)
- 22 x 3.5 Zi-Whg: CHF 2'030 - 2'380/Mt. (95% Quantil) oder CHF 293 - 344/m²a (85%–95% Quantil)
- 19 x 4.5 Zi-Whg: CHF 2'370 - 2'800/Mt. (88%–95% Quantil) oder CHF 284 - 323/m²a (82%–95% Quantil)
- 10 x 5.5 Zi-Whg: CHF 2'890 - 3'430/Mt. (95% Quantil) oder CHF 269 - 319/m²a (77%–95% Quantil)
- Wohnen: CHF 269 – 349/m²a
- Parken innen: CHF 0 - 150/Mt.
- Parken aussen: CHF 0/Mt.

Der langfristige strukturelle Leerstand wird mit durchschnittlich 2.2% eingeschätzt.

Anlagekosten

Die approximativen Erstellungskosten werden aufgrund von Benchmarks aus der Gebäudedatenbank von Wüest Partner eingeschätzt. Es wird jeweils ein Kostenbenchmark für die Gebäudekosten (BKP 2) und die Umgebungsarbeiten (BKP 4) eingeschätzt. Die weiteren Kosten werden über Zuschläge berechnet. Im Hinblick auf den erhöhten Standard und einer gehobenen Umgebungsgestaltung werden erhöhte Baukosten berücksichtigt. Wüest Partner geht von der Realisierung eines energieeffizienten Gebäudes aus.

BKP 0, Finanzierung vor Baubeginn: ca. CHF 625'000

- Nebenkosten zum Erwerb 1.0% des statischen Residualwertes
- Finanzierung vor Baubeginn 1.6% des statischen Residualwertes

BKP 1: Vorbereitungen: ca. CHF 1'183'000

- Vorbereitung (Sammelposten) 3.8% des statischen Residualwertes

BKP 2: Gebäudekosten: CHF 31'136'000

- Wohnen: CHF 4'900/m² HNF
- Parken innen: CHF 35'000 pro Stk.
- Parken aussen: CHF 6'000 pro Stk.

BKP 4: Umgebungsarbeiten: ca. CHF 1'636'000

- Umgebung 5'454 m² à CHF 300

BKP 5: Baunebenkosten: ca. CHF 3'663'000

- Finanzierung ab Baubeginn CHF 1'350'000
- Bauherrenleistungen ca. CHF 476'000
- Erstvermietungskosten 10% von Jahresmietertrag (Marktmiete) ca. CHF 186'000
- Übrige Baunebenkosten 5.3% von BKP 2

Total werden die Investitionskosten (BKP 1-5) auf rund CHF 37'621'000 eingeschätzt.

Basierend auf dem Risiko-Rating-Modell wird die Risiko- bzw. Gewinnkomponente auf rund CHF 2.82 Mio. eingeschätzt (rund 7.5% der Realisierungskosten). Das Risiko-Rating-Modell von Wüest Partner berücksichtigt die drei Teilrisiken Planungs- und Genehmigungsrisiko, Herstellungs- und Kostenrisiko sowie Vermietungsrisiko.

Entwicklungshorizont

gem. Annahme Wüest Partner

- Rechtskraft Baubewilligung: April 2025
- Baubeginn: Januar 2026
- Fertigstellung: Dezember 2027

Betriebs- und Unterhaltskosten

- Instandhaltungskosten (IH): CHF 14/m²a
- Instandsetzungskosten (IS): CHF 24/m²a

Rendite-Risiko-Profil

Wüest Partner schätzt das Stärken-Schwächen-Profil wie folgt ein:

Stärken/Chancen:

- + Sehr gute Makrolage, exzellente Erreichbarkeit
- + Bevorzugtes Quartier für Haushalte mit höherem Einkommen
- + Hohe Dichte an Bildungseinrichtung

Schwächen/Risiken:

- Mögliche Lärmemission durch Schulhaus

- Planungs- und Baurisiko
- Erstvermietungsrisiko

Baurechtszins

Nachfolgend wird für den Fall, dass das betrachtete Grundstück im Baurecht abgegeben wird, ein Vorschlag für einen Baurechtsvertrag angeführt.

Grundsatz

Im Grundsatz wird eine einfache und transparente Lösung mit geringem Administrativaufwand vorgeschlagen. Die Gemeinde vergibt die Parzelle im traditionellen Baurecht mit einem marktüblichen Zuschlag für marktorientierte Nutzungen.

Der Baurechtsvertrag bezieht sich zum Zeitpunkt des Abschlusses auf eine Wohnüberbauung gemäss separater Vereinbarung. Sofern sich die Nutzung oder das Nutzungsmass verändert (z.B. durch Abbruch/Neubau) sind die Konditionen vorgängig neu zu verhandeln.

Baurechtsbeginn und Baurechtsdauer

Beginn bei Baubeginn

Baurechtsdauer 60 Jahre zzgl. 2 x 20 Jahre Verlängerungsoption

Anfangszins (Mindestbetrag ohne Unterschreitung)

Baurechtszins BRZ =

Landwert (Marktwert) * (Hypothekarischer Referenzzinssatz BWO + Immobilienspezifischer Zuschlag)

In der Berechnung wird der aktuelle BWO Referenzzinssatz in der Höhe von 1.25% berücksichtigt.

Als immobilienpezifischer Zuschlag wird ein Zuschlag von 0.75-1% vorgeschlagen.

Der Baurechtszins beträgt somit CHF 334'00/a bzw. CHF 44/m² oberirdischer Geschossfläche. Dies entspricht ca. 1.8% der geschätzten Sollmiete.

Plausibilisierung

Wüest Partner hat im Rahmen seiner Beratungstätigkeit Zugang zu einer Vielzahl an Abrechnungen von Baurechtsliegenschaften. Eine Auswertung von rund 2'000 Abrechnungen der letzten 10 Jahre ergibt, dass die Baurechtszinse gemessen an den Sollmieten für Wohnliegenschaften in der Regel zwischen 3% und 25% schwanken.

Anpassung Baurechtszins

Denkbar wäre eine regelmässige Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise (gewöhnlich zu 100%).

Zusätzlich dazu kann vereinbart werden, dass alle 10 Jahre eine Anpassung des Landwerts und des Baurechtszins erfolgt.

Heimfall

Bei Wohnbauten ist eine Heimfallentschädigung zu 90%-100% des dannzumaligen Verkehrswerts sinnvoll.

Szenario: Anstieg Referenzzinssatz

Im derzeitigen Zinsumfeld ist ein Anstieg des Referenzzinssatzes möglich. Bei einer Steigerung des Referenzzinssatzes von 1.25% auf 1.50% ergäbe sich ein jährlicher Baurechtszinssatz von CHF 375'750 bzw. CHF 50/m² oberirdischer Geschossfläche. Dies entspricht ca. 20% der geschätzten Sollmiete.

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID

WE ID	729866
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Obere Loog
Eigentümer	Gemeinde Münchenstein
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Grundstück
Adresse	Schulackerstrasse 4142 Münchenstein
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.520015 / 7.612644

Grundstücke

	Gebäude	m ²
Schulackerstrasse, Münchenstein	1	7'522
Total	1	7'522

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
Schulackerstrasse, Münchenstein	1	2'069
Total	1	2'069

Details für Grundstück Schulackerstrasse, Münchenstein

Referenznummer	
Name	Schulackerstrasse, Münchenstein
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Gemeinde Münchenstein
EGRID	CH498270734997
Parzellenfläche [m ²]	7'522
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.520015 / 7.612644

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Münchenstein
Grundbuchgemeinde	Münchenstein
Flurname	Oberi Loog
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	121
Katasternummer	1893

Grundbucheintragung	Anmerkungen: - Signalstein - Geschütztes Kulturdenkmal
	Dienstbarkeiten - (L) Wärmebezug ab und Duldung einer Heizzentrale inkl. Werkleitungen mit Zufahrts- und Zutrittsrecht, Frist bis 30.06.2027 - (L) Baurecht für Schulsportturnhalle, Frist bis 31.12.2025

Die Wortlaute der Grundbuchauszüge liegen Wüest Partner nicht vor.
Im Zuge der Schätzung wird davon ausgegangen, dass die eingetragenen Anmerkungen und Dienstbarkeiten keine wesentliche Wertelevanz haben.

Dienstbarkeit	
Anmerkung	
Vormerkung	
Grundbuchauszugdatum	11.04.2023

Planungsrecht

Bauzone	W3
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	Überbauungsziffer 0.25
Altlastenkataster	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag

Details für Gebäude Schulackerstrasse, Münchenstein

Referenznummer	
Name	Schulackerstrasse, Münchenstein
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Schulackerstrasse 4142 Münchenstein
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.520015 / 7.612644
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	7'585
Nutzfläche (NF)	5'916
Gebäudegrundfläche (GGF)	2'069
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

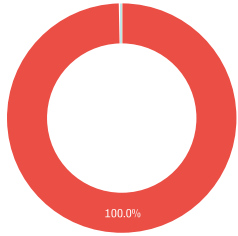
Baujahr	Bemerkungen
2027	

Zugehöriges Grundstück

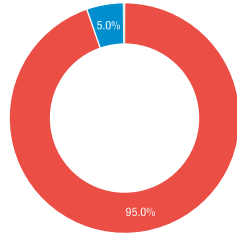
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Schulackerstrasse, Münchenstein	100.0%

Nutzungsübersicht

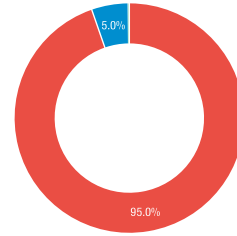
Nutzung



Referenz-Mieterträge

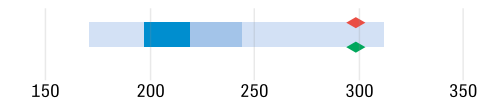


Marktmiete



- Wohnen
- Parken innen
- Parken aussen

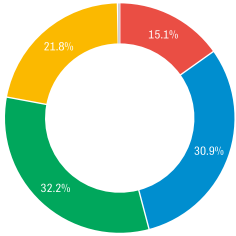
	Anz	Fläche	Referenz-Mieterträge			Marktmiete			Abw.				
			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²	Ø					
Wohnen													
Soll-Mietertrag	65	5'916	1'769'760	95.0%	269	349	299	1'769'760	95.0%	269	349	299	0%
Leerstand				0.0%					2.0%				100%
Ist-Mietertrag	65	5'916	1'769'760		269	349	299	1'734'365					-2%
Parken innen													
Soll-Mietertrag	60		93'600	5.0%				93'600	5.0%				0%
Leerstand				0.0%					5.0%				100%
Ist-Mietertrag	60		93'600					88'920					-5%
Parken aussen													
Soll-Mietertrag	8		0	0.0%				0	0.0%				100%
Leerstand													
Ist-Mietertrag	8		0					0					
Total													
Soll-Mietertrag	133	5'916	1'863'360	100.0%	269	349	299	1'863'360	100.0%	269	349	299	0%
Leerstand								40'075	2.2%				
Ist-Mietertrag	133	5'916	1'863'360	100.0%	269	349	299	1'823'285	97.8%				-2%



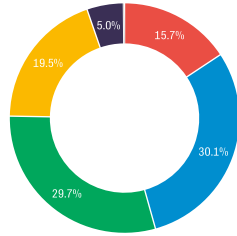
Legende:
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung

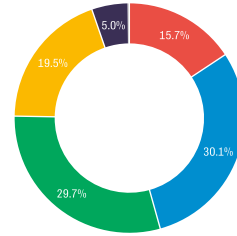
Nutzung



Referenz-Mieterträge



Marktmiete



- 2 - 2.5-Zimmerwohnung
- 3 - 3.5-Zimmerwohnung
- 4 - 4.5-Zimmerwohnung
- 5 - 5.5-Zimmerwohnung
- Parken innen
- Parken aussen

	Anz	Fläche Ø	Total	Referenz-Mieterträge			Marktmiete			Abw.	Bandbreite CHF / Monat und Einheit				
				CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit %	Min Max	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit %	Min Max						
2 - 2.5-Zimmerwohnung															
Soll-Mietertrag	14	64	896	292'320	15.7%	1'650	1'860	1'755	292'320	15.7%	1'650	1'860	1'755	0%	
Leerstand				0.0%					2.0%				100%		
Ist-Mietertrag	14	64	896	292'320		1'650	1'860	1'755	286'474				-2%		
3 - 3.5-Zimmerwohnung															
Soll-Mietertrag	22	83	1'826	560'640	30.1%	2'030	2'380	2'145	560'640	30.1%	2'030	2'380	2'145	0%	
Leerstand				0.0%					2.0%				100%		
Ist-Mietertrag	22	83	1'826	560'640		2'030	2'380	2'145	549'427				-2%		
4 - 4.5-Zimmerwohnung															
Soll-Mietertrag	19	100	1'904	554'160	29.7%	2'370	2'800	2'508	554'160	29.7%	2'370	2'800	2'508	0%	
Leerstand				0.0%					2.0%				100%		
Ist-Mietertrag	19	100	1'904	554'160		2'370	2'800	2'508	543'077				-2%		
5 - 5.5-Zimmerwohnung															
Soll-Mietertrag	10	129	1'290	362'640	19.5%	2'890	3'430	3'090	362'640	19.5%	2'890	3'430	3'090	0%	
Leerstand				0.0%					2.0%				100%		
Ist-Mietertrag	10	129	1'290	362'640		2'890	3'430	3'090	355'387				-2%		
Parken innen															
Soll-Mietertrag	60			93'600	5.0%	0	150	75	93'600	5.0%	0	150	75	0%	
Leerstand				0.0%					5.0%				100%		
Ist-Mietertrag	60			93'600		0	150	75	88'920				-5%		

Nutzung	Referenz-Mieterträge							Marktmiete					Abw.	Bandbreite CHF / Monat und Einheit
	Anz	Fläche	Total	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit		Ø	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit		Ø			
	Ø			%	Min	Max		%	Min	Max				
Parken aussen														
Soll-Mietertrag	8			0	0.0%	0	0	0	0	0.0%	0	0	0	
Leerstand														100%
Ist-Mietertrag	8			0		0	0	0	0					
Total														
Soll-Mietertrag	133	91	5'916	1'863'360	100.0%	0	3'430	1'971	1'863'360	100.0%	0	3'430	1'971	0%
Leerstand									40'075	2.2%				
Ist-Mietertrag	133	91	5'916	1'863'360		0	3'430	1'971	1'823'285	97.8%				-2%

Legende:
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Flächenspiegel

Mietobjekte								Referenz-Mieterträge					Marktmiete						
Ref.-Nr.	Gebäude	Bemerkung	Etg Nutzung		Anz	Zi	Fläche	Total	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m ²	Q	CHF p.a.	Einheit/Mt.	Q	pro m ²	Q	Δ
							[m ²]		[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	[CHF]	
			0 W	Etagenwohnung	6	3.5	83	498	146'160	2'030	95%	293	85%	146'160	2'030	95%	293	85%	+0%
			0 W	Etagenwohnung	6	4.5	100	600	170'640	2'370	88%	284	82%	170'640	2'370	88%	284	82%	+0%
			0 W	Etagenwohnung	4	5.5	129	516	138'720	2'890	95%	269	77%	138'720	2'890	95%	269	77%	+0%
			1 W	Etagenwohnung	6	3.5	83	498	149'040	2'070	95%	299	86%	149'040	2'070	95%	299	86%	+0%
			1 W	Etagenwohnung	6	4.5	100	600	173'520	2'410	90%	289	83%	173'520	2'410	90%	289	83%	+0%
			1 W	Etagenwohnung	4	5.5	129	516	141'600	2'950	95%	274	79%	141'600	2'950	95%	274	79%	+0%
			2 W	Etagenwohnung	8	2.5	64	512	158'400	1'650	95%	309	89%	158'400	1'650	95%	309	89%	+0%
			2 W	Etagenwohnung	6	3.5	83	498	151'200	2'100	95%	304	88%	151'200	2'100	95%	304	88%	+0%
			2 W	Etagenwohnung	6	4.5	100	600	176'400	2'450	95%	294	85%	176'400	2'450	95%	294	85%	+0%
			3 W	Attikawohnung	6	2.5	64	384	133'920	1'860	95%	349	95%	133'920	1'860	95%	349	95%	+0%
			3 W	Attikawohnung	4	3.5	83	332	114'240	2'380	95%	344	95%	114'240	2'380	95%	344	95%	+0%
			3 W	Attikawohnung	1	4.5	104	104	33'600	2'800	95%	323	95%	33'600	2'800	95%	323	95%	+0%
			3 W	Attikawohnung	2	5.5	129	258	82'320	3'430	95%	319	95%	82'320	3'430	95%	319	95%	+0%
		Mieter	-1 PI	Einstellplatz	52				93'600	150				93'600	150				+0%
		Besucher	-1 PI	Einstellplatz	8				0	0				0	0				
		Besucher	0 PA		8				0	0				0	0				
Total					133			5'916	1'863'360	1'168		299		1'863'360	1'168		299		+0%

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m ²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	1'863'360	299.15	100.00%	3.23%
Leerstand	40'075	5.98	2.15%	0.07%
Betriebskosten	93'168	14.96	5.00%	0.16%
Instandhaltung	86'024	14.00	4.62%	0.15%
Instandsetzung	141'984	24.00	7.62%	0.25%
Total Nettoertrag	1'502'109	240.21	80.61%	2.60%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m ²]	Ertragswert [CHF]
Wohnen	1'769'760	3.24%	94.60%	9'239	54'656'492
Parken innen	93'600	3.00%	5.40%		3'116'923
Parken aussen	0	0.00%	0.00%		0
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	1'863'360	3.23%	100.00%	9'766	57'773'415

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	57'770'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	57'770'000	100.00%
pro m² Nutzfläche	9'765	
Investitionskosten	-38'250'000	-66.21%
Residualwert vor Wertkorrekturen	19'520'000	33.79%
Risiko/Gewinn	-2'820'000	-4.88%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Landwert	16'700'000	28.91%
pro m² Nutzfläche	2'823	
pro m² Grundstücksfläche	2'220	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.23%	2.60%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		1.5 - Hohe bis sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	2.0 - Zonenkonformität rechtskräftig
Erstellungsrisiko	20	2.0 - Machbarkeit mit Erschliessung
Marktrisiko	40	1.0 - Keine Interessenten vorhanden

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	19'520'000	14.45%	-2'820'000
	Investitionskosten	38'250'000	7.50%	
	Anlagewert per Fertigstellung	57'770'000	4.88%	
	Risiko pro m² Grundstücksfläche			375



Weitere Informationen zur Lage

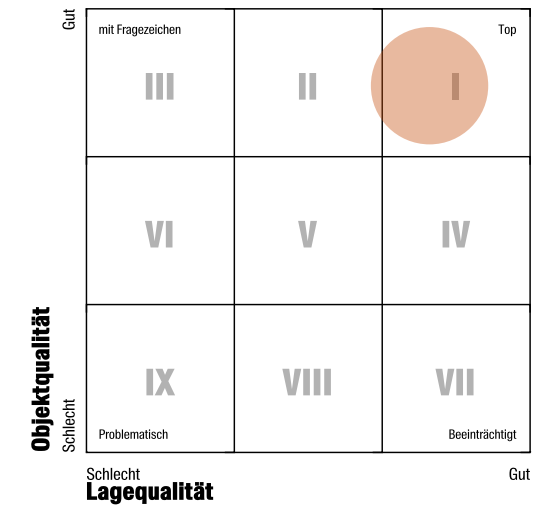
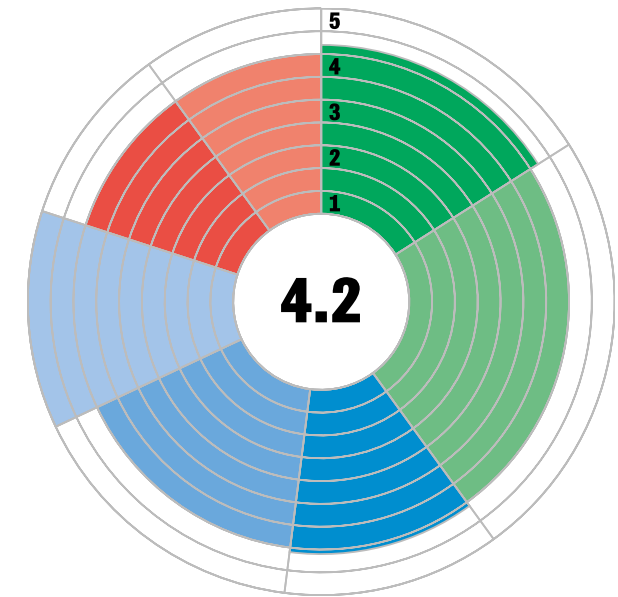
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).














Investitionskosten detailliert

Zusammenfassung BKP	Kosten gemäss Herleitung							Kosten			Referenzkosten		
	Ausbaugrad	Standard	Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	CHF	% BKP 1-5	% BKP 0-9	CHF	Δ Modell	Δ in %
0 Grundstück					7'522 m²		83	624'583	1.66%	1.63%			
01 Grundstück-/Baurechtserwerb					7'522 m ²		0	0	0.00%	0.00%			
018 Sanierung Altlasten					11'284 m ³		0	0	0.00%	0.00%			
02 Nebenkosten zum Erwerb					16'500'000 CHF		1.00%	165'000	0.44%	0.43%			
04 Finanzierung vor Baubeginn					16'500'000 CHF		1.60%	264'000	0.70%	0.69%			
05 Erschliessung (ausserhalb Grundstück)					7'522 m ²		26	195'583	0.52%	0.51%			
1 Vorbereitung					7'585 m²		156	1'183'183	3.15%	3.09%			
11 Räumungen, Terrainvorbereitung					7'522 m ²		0	0	0.00%	0.00%			
112 Abbrüche					0 m ³		50	0	0.00%	0.00%			
1X Vorbereitung (Sammelposition)					31'136'400 CHF		3.80%	1'183'183	3.15%	3.09%			
2 Gebäude					7'585 m²		4'105	31'136'400	82.76%	81.41%			
n/a Miete Wohnen	Vollausbau	4.0 - Gehoben	100%	65	5'916 m ² HNF		4'900	28'988'400					
n/a Miete Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	60	60 Stück		35'000	2'100'000					
n/a Miete Parken aussen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	8	8 Stück		6'000	48'000					
3 Betriebseinrichtungen					7'585 m²								
4 Umgebung					5'454 m²		300	1'636'200	4.35%	4.28%			
5 Baunebenkosten					7'585 m²		483	3'664'971	9.74%	9.58%			
54 Finanzierung ab Baubeginn					34'780'000 CHF		3.90%	1'356'420	3.61%	3.55%			
55 Bauherrenleistungen					33'955'783 CHF		1.39%	471'985	1.25%	1.23%			
56 Übrige Baunebenkosten					7'585 m ²		25	186'336	0.50%	0.49%			
568 Baureklame					5'916 m ²		31	186'336	0.50%	0.49%			
568.1 Erstvermietungskosten					1'863'360 %		10.00%	186'336	0.50%	0.49%			
568.2 Maklerkosten							0						
5X Baunebenkosten (Sammelposition)					31'136'400 CHF		5.30%	1'650'229	4.39%	4.31%			
6 Reserve					7'585 m²								
9 Ausstattung					7'585 m²								
Total Erstellungskosten BKP 1-5								37'620'754	100.00%	98.37%			
Total Anlagekosten BKP 0-9								38'245'337	101.66%	100.00%			

Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Wohnen	100	4.2 - Gut	■■■■■	
Lage	40	4.1 - Gut	■■■■■	
■ Makrolage	40	4.2 - Gut	■■■■■	
■ Mikrolage	60	4.0 - Gut	■■■■■	
Objekt	40	4.3 - Sehr gut	■■■■■	
■ Nutzung	30	4.1 - Gut	■■■■■	
■ Standard	40	4.0 - Gehoben	■■■■■	
■ Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Investment	20	4.0 - Gut	■■■■■	
■ Vermietbarkeit	50	4.0 - Gut	■■■■■	
■ Verkäuflichkeit	50	4.0 - Gut	■■■■■	



	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Bauland		3.6 - Überdurchschnittlich		
Qualität	100	3.6 - Überdurchschnittlich		
Komplexität Erschliessung	20	2.0 - Teilweise neue Erschliessung, neue Leitungen		
Topografie	20	5.0 - Ebenes Grundstück		
Komplexität Baugrund	20	3.0 - Durchschnittlich		
Belastungsstufe Altlasten	20	5.0 - Keine Belastung		
Komplexität des Rückbaus	20	3.0 - Durchschnittlich		
Total				
Makrolage	40	4.2 - Gut		
Mikrolage	60	4.0 - Gut		
Nutzung	30	4.1 - Gut		
Standard	40	4.0 - Gehoben		
Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
Investment	20	4.0 - Gut		

Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Münchenstein (Gemeinde)



Weitere Informationen zur Lage

Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf [LocationSpot](#).

Gelände

Hangneigung	0.1 °	
Exposition	Keine Exposition	
Sonnenscheindauer Sommer	15.4 h	
Sonnenscheindauer Winter	7.0 h	
Seesicht	Keine bis gering	
Bergsicht	Keine bis gering	

Infrastruktur

Zentrum	0.0 m Dist.	
Schule/Kindergarten	81.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	437.0 m Dist.	
Haltestelle	89.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	B (gute Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	546.0 m Dist.	
See	7227.7 m Dist.	
Fluss	492.4 m Dist.	

Immissionen

Eisenbahn (Tag)	27.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	18.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	45.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	35.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	412.3 m Dist.	
Bahnlinien	301.0 m Dist.	
Sendeanlagen	332.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	31850.5 m Dist.	
Hochspannungsleitung	477.6 m Dist.	

Zonierung

Bauzone Zonen für öffentliche Nutzung

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

	Unterdurchschnittlich
	Leicht unterdurchschnittlich
	Neutral
	Leicht überdurchschnittlich
	Überdurchschnittlich

Fotodokumentation

Zugang Schulhaus Loog über Schulackerstrasse



Schulackerstrasse Richtung Osten



Schulackerstrasse Richtung Westen



Parzelle Kat. Nr. 1893 (Ausblick Richtung Norden)



Parzelle Kat. Nr. 1893 (Ausblick Richtung Nord-Osten)



Parzelle Kat. Nr. 1893 (Ausblick Richtung Süd-Westen)



Parzelle Kat. Nr. 1893 (Ausblick Richtung Norden)



Parzelle Kat. Nr. 1893 (Ausblick Richtung Westen)



Schulhaus Loog (Westansicht)



Pausenbereich Schulhaus Loog 1



Pausenbereich Schulhaus Loog 2



Spielplatz



Bestehendes Gebäude Loogstrasse (Parzelle Kat. Nr. 1894)



Bestehendes Gebäude Loogstrasse (Parzelle Kat. Nr. 1894)

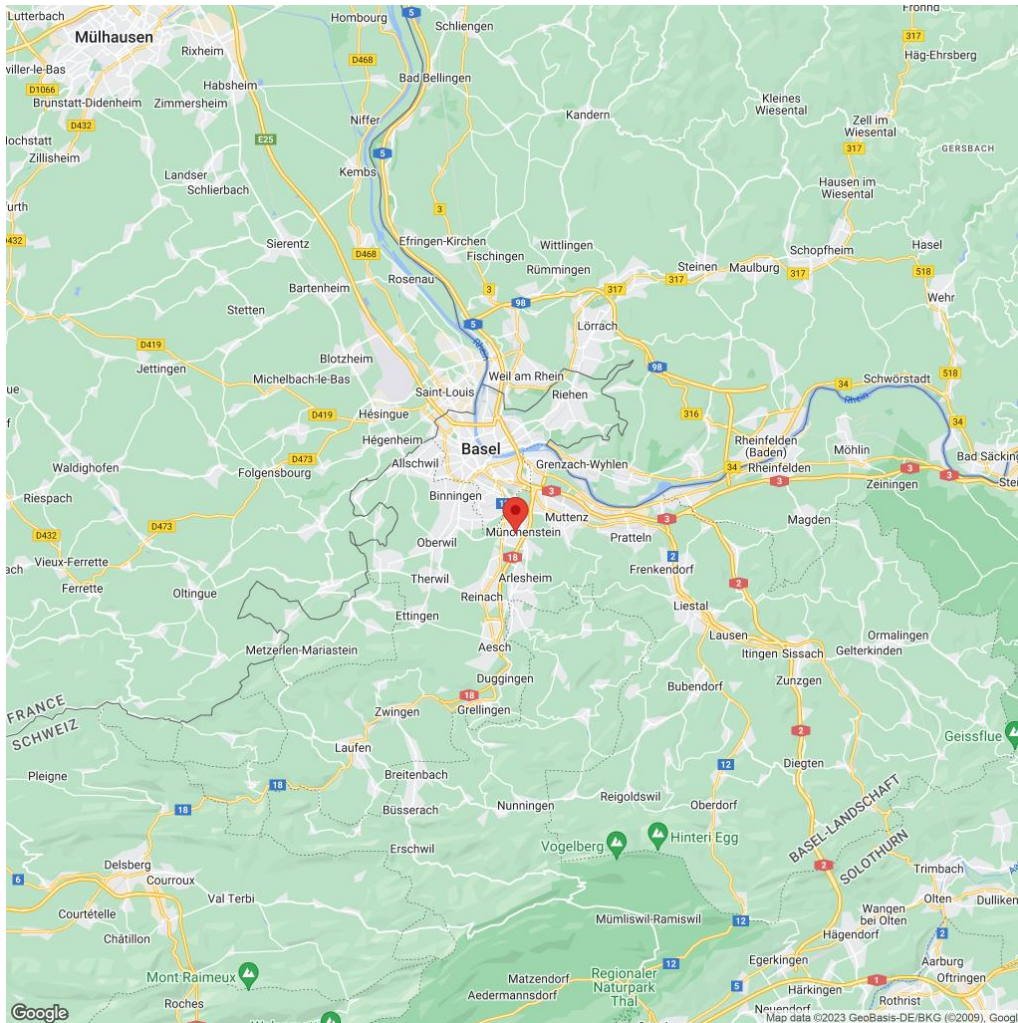


Loogstrasse Richtung Nord-Ost

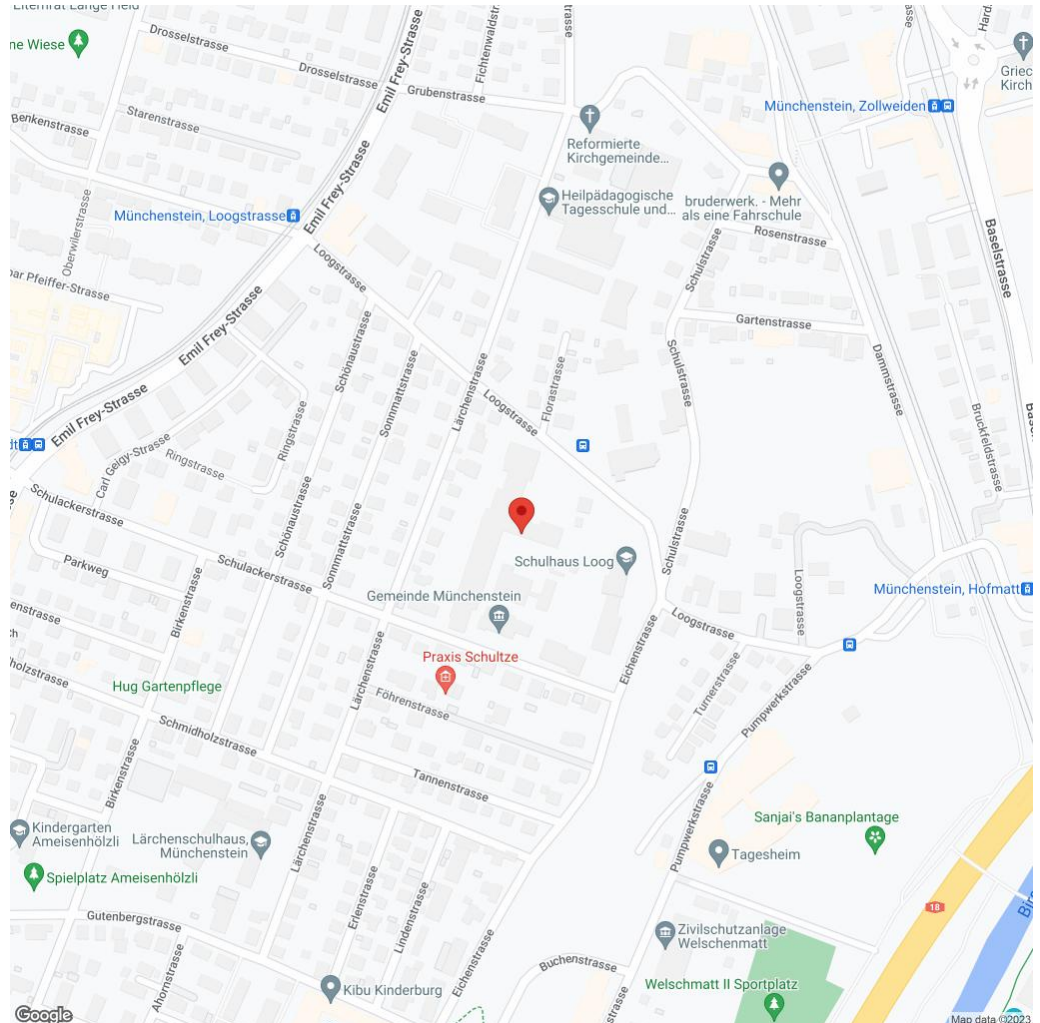


Karten

Makrolage

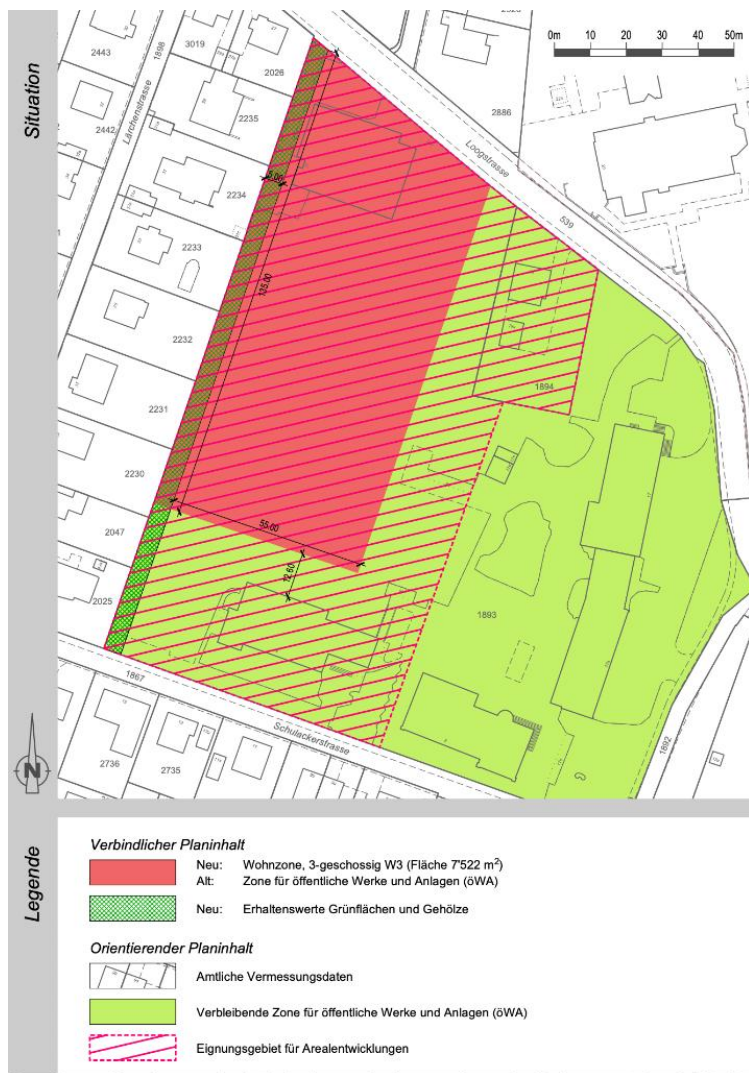


Mikrolage



Pläne

Zonenplan Siedlung - Mutation Teil Parzelle Nr. 1893



Quelle: Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG

Kontext

Disclaimer

Wüest Partner hat die Bewertung im Rahmen des Auftrags mit Sorgfalt auf der Basis geltender Standards durchgeführt. Die Bewertung beruht auf ausgeführten Annahmen und Haftungseinschränkungen:

- Untersuchungen über rechtliche Sachverhalte wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass Grundstücke, Gebäude sowie deren Nutzung vollumfänglich allen geltenden nationalen, kantonalen und kommunalen gesetzlichen Normen und anderweitigen Vorschriften oder Teilen davon entsprechen.
- Boden- und Altlastengutachten sowie detaillierte bautechnische Analysen wurden nicht in Auftrag gegeben. Allfällige damit verbundene und unter Umständen grosse Wertveränderungen bleiben unberücksichtigt, sofern im Bericht nicht ausdrücklich erwähnt. Es wird zudem angenommen, dass sich weder auf dem Grundstück noch in den Gebäuden Gefahrgüter befinden.
- Die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen über die in der Bewertung berücksichtigten Gebäude und Grundstücke (z. B. Flächenmasse) wird vorausgesetzt. Alle weiteren Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden, sind als verlässlich bekannt; für deren Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der WüestPartner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die WüestPartner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

Methode

Die Wertermittlung basiert auf der Residualwertmethode. Diese geht davon aus, dass die zukünftigen Verkaufserlöse und/oder der Ertragswert (Jahresmietpotenzial kapitalisiert mit einem marktgerechten Zinssatz) dem Marktwert per Fertigstellung entsprechen. Innerhalb einer Rückwärtsrechnung werden davon die Erstellungskosten abgezogen, um als Residualwert (Restwert) den Landwert per Fertigstellung zu erhalten.

Zwischen diesem Wert und dem aktuellen Landwert liegt die Planungs- und Bauzeit, für die einerseits Kosten für

Erwerb und Finanzierung des Baulands und andererseits das Risiko bzw. der Gewinn des Entwicklers angenommen werden. Die Höhe des Risikos wird dabei je nach Marktsituation und Motivation des Eigentümers oder Kaufinteressenten individuell angepasst. Die Kapitalkosten für das Bauland werden über den Zeitraum der Planungs- und Bauzeit mit einem marktgerechten Zinssatz diskontiert.

Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Grundbuchauszug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11.04.2023	Gemeinde Münchenstein	Grundbuchamt Münchenstein	
Unterlagen Baurecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Katasterplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24.04.2023	Wüest Partner AG	GIS Kanton BL	Online-Abfrage
Bau- und Zonenordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24.04.2023	Wüest Partner AG	GIS Kanton BL	Online-Abfrage
Denkmalpflege/Heimatschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24.04.2023	Wüest Partner AG	GIS Kanton BL	Online-Abfrage
Umwelt/Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24.04.2023	Wüest Partner AG	GIS Kanton BL	Online-Abfrage
Fotodokumentation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18.04.2023	Wüest Partner AG	Wüest Partner AG	Fotos Besichtigung
Besichtigung vor Ort	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18.04.2023	Wüest Partner AG	Wüest Partner AG	
Finale Bewertung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Flächenspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nettomieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nebenkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nettomietflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Geschäftsmietverträge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Umsätze Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Liegenschaftsabrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Liegenschaftsbudget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Investitionsplanung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Gebäudevolumen (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baujahr (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baubewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Objektpläne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baubeschrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eckdaten Flächen/Volumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eckdaten Haustechnik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Anlagekosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Zustandsanalyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Diverses	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Mitwirkungsbericht, Zonenplan Siedlung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.12.2022	Gemeinde Münchenstein	Gemeinde Münchenstein	
Mutation Teil Parzelle Nr. 1893	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.06.2022	Gemeinde Münchenstein	Stierli + Ruffli Ingenieure + Raumplaner AG	kein Datum
Planungsbericht, Zonenvorschriften Siedlung, Öffentliche Mitwirkung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20.06.2022	Gemeinde Münchenstein	Stierli + Ruffli Ingenieure + Raumplaner AG	

Bewertungsbericht

Grundstück

Obere Loog

Schulackerstrasse

4142 Münchenstein

Schweiz



Marktwert

CHF 4'053'000

Berichtsdatum	05.05.2023
Qualitätsstichtag	01.05.2023
Bewertungs ID	101-33019-101
Projektleiter	Cornel Vogel, Wüest Partner
Bewerter	Magdalena Goller, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	18.04.2023
Besichtigt durch	Magdalena Goller

Landwertschätzung per 01.05.2023

Kat. Nr. 1893, Teilareal (7'522.4m²)

Marktwert pro m² GSF: CHF 539/m²

Hinweise:

- Abschätzung mögliche AZ durch Wüest Partner für Zone öW+A: AZ 0.65 zur Ermittlung der zu leistenden Mehrwertabgabe.
- Nutzung gem. Zweckbestimmung Nr. 5, Gemeindeverwaltung (Zonenplan Siedlung)
- Parkplätze werden unter der Annahme der Wertneutralität nicht abgebildet.

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

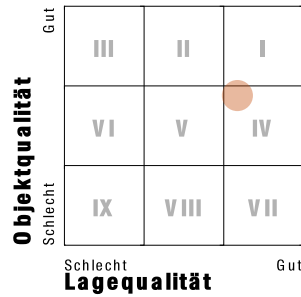
Grundstück	
Schulackerstrasse 4142 Münchenstein Schweiz	
WGS84: 47.520015 / 7.612644	
Wirtschaftseinheit	Obere Loog
Referenznummer	
Eigentümer	Gemeinde Münchenstein
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Münchenstein
Kontaktperson	Martin Lehmann martin.lehman@muenchenstein.ch
Projektleiter	Cornel Vogel cornel.vogel@wuestpartner.com
Bewerter	Magdalena Goller magdalena.goller@wuestpartner.com

Resultate

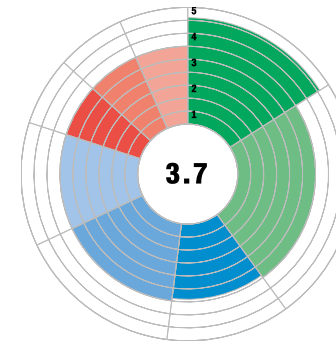
Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	22'050'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	22'050'000	100.00%
pro m ² Nutzfläche	5'638	
Investitionskosten	-16'760'000	-76.01%
Residualwert vor Wertkorrekturen	5'290'000	23.99%
Risiko/Gewinn	-1'237'000	-5.61%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Landwert	4'053'000	18.38%
pro m ² Nutzfläche	1'036	
pro m ² Grundstücksfläche	539	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	3.90%	3.00%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



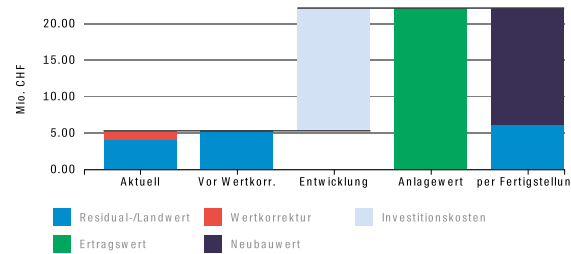
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.7	
Lage	3.9	40
Makrolage	4.6	40
Mikrolage	3.5	60
Objekt	3.5	40
Nutzung	3.4	30
Standard	3.5	40
Zustand	3.5	30
Investment	3.5	20
Vermietbarkeit	3.5	33
Verkäuflichkeit	3.5	33
Ertragsrisiko	3.5	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung	Typ	Anzahl	m ²	Anteil	Marktmiete Soll				
					p.a. [CHF]	/ m ²	Q	Einheit/Mt.	Leerstand
Büro		1	3'912	100%	860'640	220	54%	71'720	5.0%
Total		1	3'912	100%	860'640	220		71'720	5.0%

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert

