Einwohnergemeinde Balsthal
Gemeinderat

Goldgasse 13
4710 Balsthal

Telefon 062 386 76 00
info@balsthal.ch
www.balsthal.ch

Freddy Kreuchi
Gemeindepräsident
Leiter Ressort Präsidiales und Personelles
Telefon 079 393 68 82
freddy.kreuchi@balsthal.ch

Einwohnergemeinde Balsthal
Herr Max Bühler
Goldgasse 13
4710 Balsthal

26. Oktober 2023

Kindergarten Rainweg: Erwerb Stockwerkeigentum und Verkauf GB Balsthal Nr. 560

Unter Einbezug der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Ausgangslage

Im Rahmen der Hochbaustrategie, welche der Bevölkerung am Info-Gipfeli vom 12. November 2022 vorgestellt wurde, konnte festgestellt werden, dass sich der bestehende Kindergarten am Rainweg in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Weiter wurde durch die ZSB Architekten AG festgehalten, dass die heutige Nutzung aufgrund des ungenügenden Brandschutzes und der schlechten Fluchtwegsituation in Frage zu stellen ist. Aufgrund dieser Erkenntnisse und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die vorhandenen Schulräume nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, empfahl das Architektenteam den bestehenden Kindergarten abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der dafür notwendige Investitionskredit wurde von der ZSB Architekten AG damals auf CHF 2'500'000.00 geschätzt.

Parallel zu dieser Entwicklung plante die Homebay AG auf der sogenannten "Brunnerwiese" die Realisierung einer neuen Wohnüberbauung. Im Zuge dieser Bebauungsabsichten kontaktierte der Geschäftsführer der Homebay AG den Gemeindepräsidenten mit der Frage, ob sich die Einwohnergemeinde vorstellen könne, das Grundstück GB Nr. 560 mit dem heutigen Kindergarten zu veräussern und diesen anschliessend in die neue Wohnüberbauung zu integrieren. Nach diversen Gesprächen hat der Gemeinderat diese Idee als gut befunden und am 17. November 2022 eine entsprechende Absichtserklärung verabschiedet.

Das daraufhin ausgearbeitete Richtprojekt der Remera AG sieht auf den Parzellen GB Balsthal Nrn. 560, 3671 und 3672 die Realisierung einer Wohnüberbauung mit insgesamt fünf 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern (Häuser 1 bis 5) für Wohnnutzungen vor. Im Erdgeschoss des südlichen Hauses 1 ist dabei die Integration des bisherigen Kindergartens Rainweg vorgesehen. Bei der Ausarbeitung des Richtprojekts wurde die Einwohnergemeinde Balsthal dabei stets in den Prozess einbezogen und der Gesamtschulleiter konnte sich im Rahmen dieses partizipativen Prozesses ebenfalls mehrmals zu den vorliegenden Entwürfen äussern. Festzuhalten ist an dieser Stelle auch, dass die bisherigen Planungsarbeiten durch die Homebay AG übernommen wurden und keine Kosten für die Einwohnergemeinde Balsthal angefallen sind.

Im Zuge des ausgearbeiteten Richtprojekts wurden durch die Remera AG ebenfalls die Kosten für die Erstellung des neuen Kindergartens im Stockwerkeigentum eruiert. In der nachfolgenden Tabelle sind hierbei die dafür notwendigen Bruttoinvestitionen pro BKP-Arbeitsgattung aufgelistet.

BPK	Bezeichnung	Betrag exkl. MwSt. [CHF]
0	**Grundstück**	**245'000.00**
00	Vorstudien	2'000.00
01	Grundstückerwerb	240'000.00
02	Nebenkosten zu Grundstückserwerb	3'000.00
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**155'000.00**
11	Räumungen	110'000.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	7'000.00
15	Erschliessungsleitungen	30'000.00
16	Anpassungen der bestehenden Verkehrsanlagen	8'000.00
2	**Gebäude**	**1'410'000.00**
20	Baugrube	35'000.00
21	Rohbau 1	295'000.00
22	Rohbau 2	315'000.00
23	Elektroanlagen	105'000.00
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	100'000.00
25	Sanitäranlagen	135'000.00
26	Transportanlagen	10'000.00
27	Ausbau 1	170'000.00
28	Ausbau 2	245'000.00
4	**Umgebung**	**170'000.00**
40	Terraingestaltung	25'000.00
42	Gartenanlagen	140'000.00
44	Installationen	5'000.00
5	**Baunebenkosten und Übergangskosten**	**375'000.00**
51	Bewilligung und Gebühren	40'000.00
52	Nebenkosten	5'000.00
53	Versicherungen	10'000.00
58	Rückstellungen / Diverses	30'000.00
59	Honorare	290'000.00
1 - 5	**Total Kostenschätzung exkl. MwSt.**	**2'355'000.00**
	MwSt. (nicht bei allen Positionen) / Rundung	195'000.00
	Total Kostenschätzung inkl. MwSt.	**2'550'000.00**

Bei den obenstehenden Kosten von CHF 2'550'000.00 handelt es sich, wie bereits erwähnt, um die Bruttoinvestition für die Realisierung des neuen Kindergartens, von welchem noch der Verkaufswert der bestehenden Liegenschaft GB Balsthal Nr. 560 in Abzug gebracht werden kann. Zur Festlegung des Verkaufswerts wurde mit Wüest und Partner ein renommiertes Dienstleistungsunternehmen mit der Schätzung beauftragt. Die Ermittlung des Marktwerts wurde dabei basierend auf der Residualwertmethode ermittelt, woraus je nach betrachtetem Szenario (Mietwohnungen oder Stockwerkeigentum als künftige Nutzung) ein Betrag von zwischen CHF 380'000.00 und CHF 540'000.00 resultierte. Bezugnehmend auf die durchgeführte Schätzung des Marktwerts unterbreitete die Homebay AG der Einwohnergemeinde Balsthal daraufhin ein Angebot von CHF 500'000.00, woraus schlussendlich Nettokosten von CHF 2'050'000.00 für die Einwohnergemeinde resultieren.

Erwägungen

Basierend auf den Erläuterungen in der Ausgangslage kann an dieser Stelle klar festgehalten werden, dass aus der gemeinsamen Realisierung der Überbauung für beide Parteien wesentliche Synergien resultieren. So kann die Einwohnergemeinde beispielsweise einen Betrag im mittleren sechsstelligen Bereich für Schulraumprovisorien einsparen, da die Etappierung der Überbauung so gewählt wird, dass der Rückbau des bestehenden Kindergartens erst nach der Realisierung des Neubaus stattfindet. Weiter profitiert die Einwohnergemeinde durch die Zusammenarbeit von tieferen allgemeinen Baukosten (Baustelleninstallation usw.) und kann durch die Realisierung einen neuen, attraktiven und zeitgemässen Schulraum schaffen, wovon Lehrpersonen und Kinder im gleichen Masse profitieren werden.

Wie der Kostenzusammenstellung in der Ausganglage zu entnehmen ist, fallen für die Realisierung Bruttokosten von CHF 2'550'000.00 an, welche gemäss § 40 der Gemeindeordnung in die Kompetenz der Gemeindeversammlung fallen und unter einem besonderen Traktandum zu beschliessen sind. Im gleichen Zug kann über den Verkauf der Liegenschaft GB Balsthal Nr. 560 befunden werden.

Anträge:

1. Der Gemeinderat befürwortet den Erwerb des Kindergartens Rainweg im Stockwerkeigentum auf dem Grundstück GB Balsthal Nr. 3672 zum Preis von CHF 2'550'000.00 und beantragt bei der Gemeindeversammlung die Freigabe des dafür notwendigen Investitionskredites.
2. Der Gemeinderat befürwortet den Verkauf der Liegenschaft GB Balsthal Nr. 560 und beantragt bei der Gemeindeversammlung, diese nach Realisierung des Neubaus an die Homebay AG zum Preis von CHF 500'000.00 veräussern zu dürfen.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 2. November 2023 beiden Anträgen zugestimmt.

Anträge:

1. **Die Gemeindeversammlung befürwortet den Erwerb des Kindergartens Rainweg im Stockwerkeigentum auf dem Grundstück GB Balsthal Nr. 3672 zum Preis von CHF 2'550'000.00 beschliesst die Freigabe des dafür notwendigen Investitionskredites.**
2. **Die Gemeindeversammlung befürwortet den Verkauf der Liegenschaft GB Balsthal Nr. 560 und beschliesst, diese nach Realisierung des Neubaus an die Homebay AG zum Preis von CHF 500'000.00 zu veräussern.**

Finanzielle Folgen

	Einmalig	Wiederkehrend	Total
Sachaufwand	2'550'000.00	0.00	2'550'000.00
Personalaufwand	0.00	0.00	0.00
Total	2'550'000.00	0.00	2'550'000.00

Freundliche Grüsse

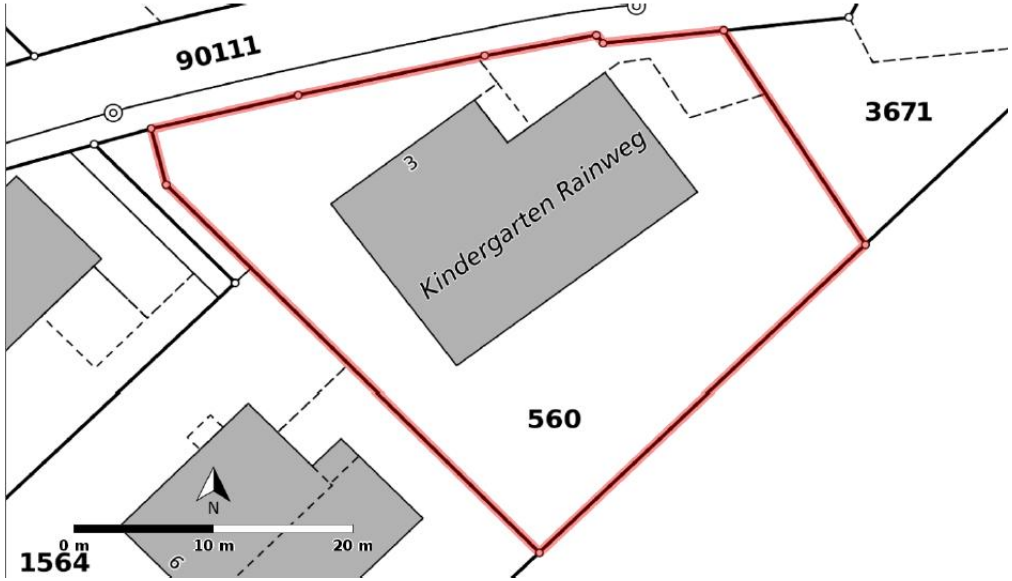
[Gültig ohne Unterschrift]

Freddy Kreuchi
Gemeindepräsident

Beilagen:
- Verkehrswertschätzung Wüest und Partner
- Grundriss und Visualisierung Kindergarten Brunnerwiese

Bewertungsbericht

Mehrfamilienhaus
Parzelle 560
Rainweg 3
4710 Balsthal
Schweiz



Marktwert **CHF 380'000**

Bewertungsstichtag	01.04.2023
Bewertungs ID	101-32799-100
Projektleiter	Andreas Häni, Wüest Partner

Draft vom 03.04.2023

Bewertung Landwert per 01.04.2023

Szenario Mietwohnungen

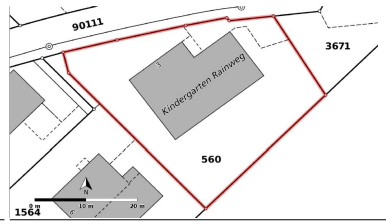
Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Mehrfamilienhaus

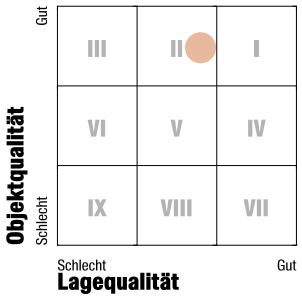
Rainweg 3
4710 Balsthal
Schweiz

WGS84: 47.315145 / 7.691304

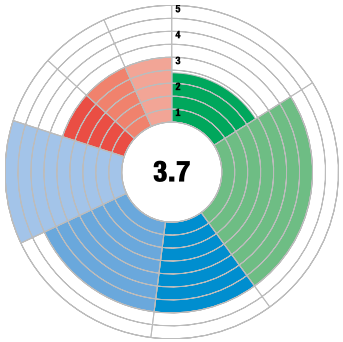


Wirtschaftseinheit	Parzelle 560
Referenznummer	
Eigentümer	
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Homebay + Einwohnergemeinde Balsthal
Kontaktperson	
Projektleiter	Andreas Häni andreas.haeni@wuestpartner.com
Bewerter	Andreas Häni andreas.haeni@wuestpartner.com

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**3.7**	
Lage	**3.4**	**40**
Makrolage	2.4	40
Mikrolage	4.0	60
Objekt	**4.3**	**40**
Nutzung	4.0	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	**3.0**	**20**
Vermietbarkeit	3.0	33
Verkäuflichkeit	3.0	33
Ertragsrisiko	3.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Erträge

Nutzung

Typ	Anzahl	m²	Anteil
Wohnen	1	1'024	91%
Parken innen	14		9%
Total	**15**	**1'024**	**100%**

Marktmiete Soll

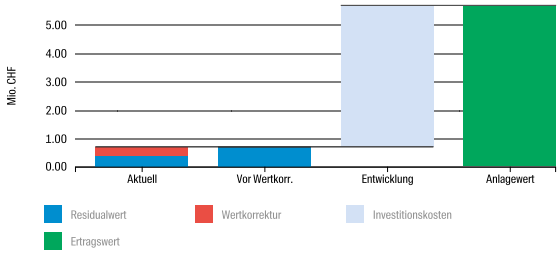
	p.a. [CHF]	/ m² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Leerstand
Wohnen	214'935	210	95%	17'911	3.0%
Parken innen	20'160			120	3.0%
Total	**235'095**	**210**		**1'306**	**3.0%**

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	5'690'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	**5'690'000**	**100.00%**
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	**-4'990'000**	**-87.70%**
Residualwert vor Wertkorrekturen	**700'000**	**12.30%**
Risiko/Gewinn	**-320'000**	**-5.62%**
Wertkorrekturen	**0**	**0.00%**
Residualwert	**380'000**	**6.68%**
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	**341**	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.13%	3.10%

Herleitung Residualwert



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Beschrieb	4
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	6
Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung	7
Flächenspiegel	8
Residualwertbewertung	9
Investitionskosten detailliert	10
Qualitätsprofil	11
Karten (Makrolage/Mikrolage)	14
Kontext	15
Grundlagenverzeichnis	16
Glossar	17

Beschrieb

Auftrag

Die Homebay AG und die Einwohnergemeinde Balsthal planen die Durchführung eines gemeinsamen Projektes im Rahmen eines Gestaltungsplanes für die Parzellen 3671, 3672 und 560 in der Einwohnergemeinde Balsthal. Bestandteil des Projektes (Gesamtüberbauung) ist die Errichtung eines Kindergartens auf Parzelle 3672. Der bereits bestehende Kindergarten auf Parzelle 560 soll demnach abgerissen und durch den geplanten Neubau (MFH) ersetzt werden.

Die Finanzierung des Kindergartens seitens der Einwohnergemeinde Balsthal wird zum Teil durch die Einbringung der Parzelle 560 erfolgen. Die Kostendifferenz wird anschliessend im Rahmen des Budgetprozesses sichergestellt.

Vor diesem Hintergrund wurde Wüest Partner von der Einwohnergemeinde Balsthal und der Homebay AG angefragt, eine Residualwertschätzung für die Ermittlung des Marktwertes der Parzelle 560 zu erstellen. Als Stichtag wurde der 01.04.2023 festgelegt.

Hinweise/Bemerkungen

– Die Parzelle wurde nicht besichtigt.
– Ein Grundbuchauszug lag nicht vor. Wüest Partner geht davon aus, dass sich darin keine wertrelevanten Einträge befinden.

Szenario «Mietwohnungen»:
– 100% Mietwohnungen
– Wüest Partner geht von einem überdurchschnittlichen Ausbaustandard der Wohnungen aus.
– Marktmiete Wohnungen: CHF 210/m2a HNF
– Marktmiete Parkplätze (PP): CHF 120/Mt. und PP

Berechnung max. Wohnfläche gemäss Zonenreglement* der Einwohnergemeinde Balsthal:
max. Überbauungsziffer (oberirdisch) x Parzellenfläche x max. Geschosszahl** = max. Wohnfläche
35% x 1'114 m2 x 3.5 = 1'364.65 m2 GF

1'364.65 * 0.75 = **1'023.5 m2 HNF**

→ Es wird mit 3 Vollgeschossen (VG) und einem Attikageschoss (AG) gerechnet
→ Pro 100m2 GF wird mit einem Parkplatz (PP) gerechnet (1'364.65m2 / 100m2 = ca. 14 PP)

**Aufgrund der Ortsplanungsrevision noch nicht rechtsgültig. Änderungen bleiben vorbehalten.*
*** Vollgeschoss = 1; Attikageschoss = 0.5 → (3 VG x 1) + (1 AG x 0.5) = 3.5*

Makrolage

Die Gemeinde Balsthal ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 6'302 Einwohner (Veränderung 2018 bis 2021: 3.0%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2020 1'874. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Balsthal im Jahr 2018 bei 27.2% (Schweiz: 33.2%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2018 bei 41.9% (Schweiz: 37.7%).
Von Balsthal aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 416'924 Einwohner und 220'914 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 24'756 Einwohner und 12'682 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 914'557 Einwohner und 829'429 Beschäftigte).
Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 167 pro m^2 und Jahr, 11.6% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 189 pro m^2 und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 5.1% deutlich über dem Schweizer Referenzwert von 1.9%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 8.0% (Schweiz: 4.7%).
In Balsthal gibt es total 3'042 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 48.1%. Von 2016 bis 2020 wurden jährlich im Mittel 24 neue Wohnungen gebaut, was 1.3% 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 Balsthal als Ort mit mässiger Standortqualität (2.4 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Balsthal leicht verschlechtert um -0.4 Punkte.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in einer Zone für öffentliche Nutzung, rund 250 m vom Zentrum der Gemeinde Balsthal entfernt, in flachem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten befinden sich unmittelbar neben der Liegenschaft, Geschäfte für den täglichen Bedarf sind rund 300 m entfernt. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 450 m. Die Liegenschaft ist mittelmässig durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse C, Skala A beste bis D schlechteste). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 200 m entfernt. Leichte Lärmimmissionen sind vorhanden.

Insgesamt ist die Einstufung des Mikrolagenratings für Wohnen gut (4).

Gebäude/Areal

Grundstück 560
EGRID: CH570676923249
Katasternummer: 560
Eigentumsform: Alleineigentum
Grundstücksfläche: 1'114m2

Altlasten: kein Eintrag
Denkmalschutz: kein Eintrag

Planungsrecht
Bauzone: Zentrumszone
Ausnutzung: Überbauungsziffer
Ausnutzung Wert: 0.35

Grundbucheintragungen

Materialisierung/Zustand

Zum Zeitpunkt der Bewertung liegt Wüest Partner kein Baubeschrieb vor. In der Bewertung wird von einem überdurchschnittlichen Standard und einem neuwertigen Zustand ausgegangen.

Nutzung

Die Liegenschaft verfügt über folgenden Nutzungsmix:

- Wohnen: 1'023.5 m^2

- Parken innen Autos: 14 Stück

Stärken/Schwächen-Profil

+ Mikrolage
+ Familienfreundlich
+ Nähe zum Naherholungsgebiet
– relativ hoher Leerstand in der Gemeinde
– fehlende Planunterlagen, keine Machbarkeitsstudie

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	716177
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Parzelle 560
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Mehrfamilienhaus
Adresse	Rainweg 3 4710 Balsthal
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.315145 / 7.691304

Grundstücke

	Gebäude	m²
560	1	1'114
Total	1	1'114

Gebäude

	Grundstücke	GGF m²
560	1	
Total	1	

Details für Grundstück 560

Referenznummer	
Name	560
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRID	CH570676923249
Parzellenfläche [m²]	1'114
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.315145 / 7.691304

Grundbuchamt	
Grundbuchamt	
Grundbuchgemeinde	
Flurname	
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragungsnummer	
Plannummer	
Katasternummer	560
Grundbucheintragung	
Dienstbarkeit	
Anmerkung	
Vormerkung	
Grundbuchauszugdatum	

Planungsrecht	
Bauzone	Zentrumszone
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	Überbauungsziffer 0.35
Altlastenkataster	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag

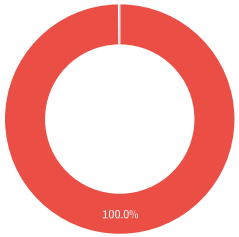
Details für Gebäude 560

Referenznummer	
Name	560
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Rainweg 3 4710 Balsthal
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.315145 / 7.691304
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

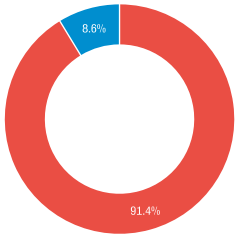
Zugehöriges Grundstück	
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
560	100.0%

Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung

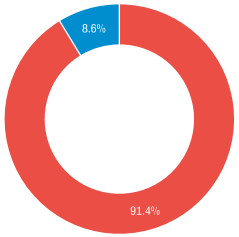
Nutzung



Referenz-Mieterträge



Marktmiete



0 - 0.5-Zimmerwohnung
Parken innen

	Anz	Fläche Ø	Fläche Total	CHF p.a.	Anteil %	CHF / Monat und Einheit Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil %	CHF / Monat und Einheit Min	Max	Ø	Abw.	Bandbreite CHF / Monat und Einheit
0 - 0.5-Zimmerwohnung															
Soll-Mietertrag	1	1'024	1'024	214'935	91.4%	17'911	17'911	17'911	214'935	91.4%	17'911	17'911	17'911	0%	
Leerstand	1	1'024	1'024	100.0%		17'911	17'911	17'911	3.0%					-97%	
Ist-Mietertrag									208'487						
Parken innen															
Soll-Mietertrag	14			20'160	8.6%	120	120	120	20'160	8.6%	120	120	120	0%	
Leerstand	14			100.0%		120	120	120	3.0%					-97%	
Ist-Mietertrag									19'555						
Total															
Soll-Mietertrag	**15**	**1'024**	**1'024**	**235'095**	**100.0%**	**120**	**17'911**	**9'016**	**235'095**	**100.0%**	**120**	**17'911**	**9'016**	**0%**	
Leerstand	**15**	**1'024**	**1'024**	**235'095**		**120**	**17'911**	**9'016**	**7'053**	**3.0%**				**-97%**	
Ist-Mietertrag									**228'042**	**97.0%**					

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 [m²]**	**Total**	**CHF p.a.**	**Einheit/Mt. [CHF]**	**Q**	**pro m² [CHF]**	**Q**	**CHF p.a.**	**Einheit/Mt. [CHF]**	**Q**	**pro m² [CHF]**	**Q**	**Δ**
		Etagenwohnung	1	W	Etagenwohnung	1		1'024	1'024	214'935	17'911		210	95%	214'935	17'911		210	95%	+0%
			-1	Pl	Einstellplatz	14				20'160	120				20'160	120				+0%
Total						**15**			**1'024**	**235'095**	**1'306**		**210**		**235'095**	**1'306**		**210**		**+0%**

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	235'095	210.00	100.00%	4.13%
Leerstand	7'053	6.30	3.00%	0.12%
Betriebskosten	12'930	11.55	5.50%	0.23%
Instandhaltung	14'329	14.00	6.10%	0.25%
Instandsetzung	24'479	21.87	10.41%	0.43%
Total Nettoertrag	**176'304**	**156.28**	**74.99%**	**3.10%**

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m²]	Ertragswert [CHF]
Wohnen	214'935	4.17%	90.73%	5'041	5'159'885
Parken innen	20'160	3.82%	9.27%		527'330
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	**235'095**	**4.13%**	**100.00%**	**5'557**	**5'687'216**

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	5'690'000	100.00%
Verkaufserlöse Eigentum	0	0.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	**5'690'000**	**100.00%**
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	**-4'990'000**	**-87.70%**
Residualwert vor Wertkorrekturen	**700'000**	**12.30%**
Risiko/Gewinn	**-320'000**	**-5.62%**
Wertkorrekturen	**0**	**0.00%**
Residualwert	**380'000**	**6.68%**
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	**341**	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	4.13%	3.10%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		**2.0 - Hohe Entwicklungsrisiken**
Planungsrisiko	40	2.0 - Zonenkonformität rechtskräftig
Erstellungsrisiko	20	2.5 - Vorprojekt vorliegend
Marktrisiko	40	1.5 - Einzelne Interessenten vorhanden

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	700'000	45.71%	**-320'000**
	Investitionskosten	4'990'000	6.44%	
	Anlagewert per Fertigstellung	5'690'000	5.62%	
		Risiko pro m² Grundstücksfläche		**287**

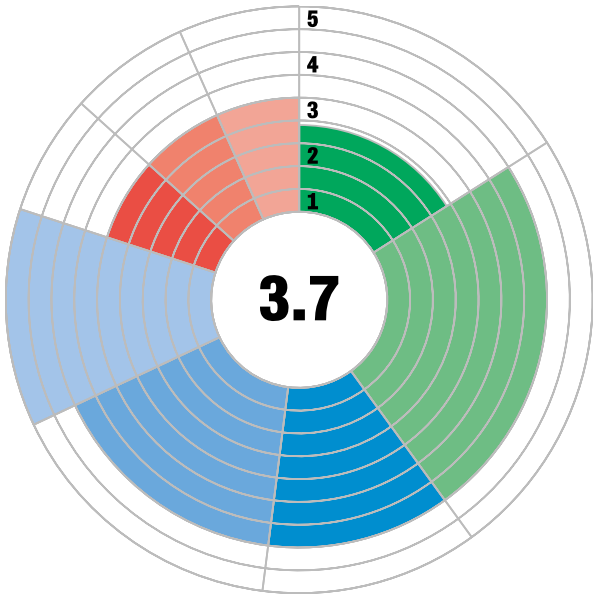
Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
LocationSpot.

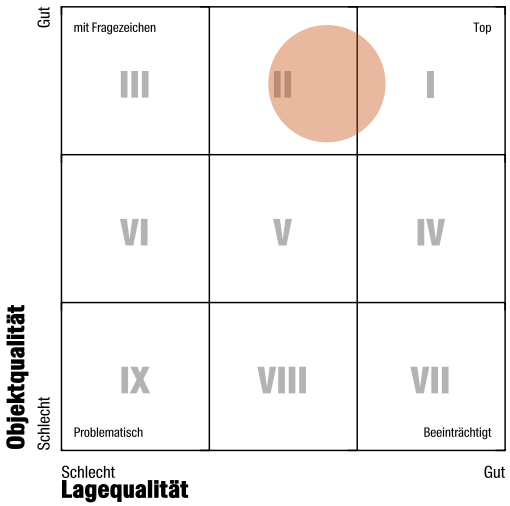
Investitionskosten detailliert

Zusammenfassung BKP				Kosten gemäss Herleitung Ausbaugrad	Standard	Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten CHF	% BKP 1-5	% BKP 0-9	Referenzkosten CHF	Δ Modell	Δ in %
0	**Grundstück**							**1'114**	**m²**	**21**	**22'990**	**0.46%**	**0.46%**			
01	Grundstück-/Baurechtserwerb							1'114	m²	0	0	0.00%	0.00%			
018	Sanierung Altlasten							1'671	m³	0	0	0.00%	0.00%			
02	Nebenkosten zum Erwerb							1'210'000	CHF	1.00%	12'100	0.24%	0.24%			
04	Finanzierung vor Baubeginn							1'210'000	CHF	0.90%	10'890	0.22%	0.22%			
05	Erschliessung (ausserhalb Grundstück)							1'114	m²	0	0	0.00%	0.00%			
1	**Vorbereitung**										**160'400**	**3.23%**	**3.21%**			
11	Räumungen,Terrainvorbereitung							1'114	m²							
112	Abbrüche									62						
1X	Vorbereitung (Sammelposition)							4'221'043	CHF	3.80%	160'400	3.23%	3.21%			
2	**Gebäude**										**4'221'043**	**84.91%**	**84.52%**			
	n/a	Miete	Wohnen	Vollausbau	3.5 - Leicht überdurch...	100%	1	1'023	m² HNF	3'773	3'860'086					
	n/a	Miete	Parken innen	Rohbau	4.0 - Gehoben	100%	14	14	Stück	25'783	360'957					
3	**Betriebseinrichtungen**															
4	**Umgebung**							**1'114**	**m²**	**129**	**143'706**	**2.89%**	**2.88%**			
5	**Baunebenkosten**										**446'174**	**8.98%**	**8.93%**			
54	Finanzierung ab Baubeginn							3'470'000	CHF	2.20%	76'340	1.54%	1.53%			
55	Bauherrenleistungen							4'525'148	CHF	1.87%	84'620	1.70%	1.69%			
56	Übrige Baunebenkosten										23'510	0.47%	0.47%			
568	Baureklame							1'024	m²	23	23'510	0.47%	0.47%			
568.1	Erstvermietungskosten							235'095	%	10.00%	23'510	0.47%	0.47%			
568.2	Maklerkosten									0						
5X	Baunebenkosten (Sammelposition)							4'221'043	CHF	6.20%	261'705	5.26%	5.24%			
6	**Reserve**															
9	**Ausstattung**															
Total Erstellungskosten BKP 1-5											**4'971'323**	**100.00%**	**99.54%**			
Total Anlagekosten BKP 0-9											**4'994'313**	**100.46%**	**100.00%**			

Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating	Bemerkungen
Wohnen	**100**	**3.7 - Überdurchschnittlich**	
Lage	**40**	**3.4 - Überdurchschnittlich**	
Makrolage	**40**	**2.4 - Unterdurchschnittlich**	
Mikrolage	**60**	**4.0 - Gut**	
Objekt	**40**	**4.3 - Sehr gut**	
Nutzung	**30**	**4.0 - Gut**	
Standard	**40**	**4.0 - Gehoben**	
Zustand	**30**	**5.0 - Neuwertig**	
Investment	**20**	**3.0 - Durchschnittlich**	
Vermietbarkeit	33	3.0 - Durchschnittlich	
Verkäuflichkeit	33	3.0 - Durchschnittlich	
Ertragsrisiko	33	3.0 - Durchschnittlich	





	Gewichtung	Rating	Bemerkungen
Bauland		**4.2 - Gut**	
Qualität	**100**	**4.2 - Gut**	
Komplexität Erschliessung	20	5.0 - Grundstück erschlossen	
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**	**2.4 - Unterdurchschnittlich**	
Mikrolage	**60**	**4.0 - Gut**	
Nutzung	**30**	**4.0 - Gut**	
Standard	**40**	**4.0 - Gehoben**	
Zustand	**30**	**5.0 - Neuwertig**	
Investment	**20**	**3.0 - Durchschnittlich**	

Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage	Balsthal (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung	0.7 °
Exposition	Keine Exposition
Sonnenscheindauer Sommer	13.9 h
Sonnenscheindauer Winter	5.9 h
Seesicht	Keine bis gering
Bergsicht	Keine bis gering

Infrastruktur

Zentrum	261.0 m Dist.
Schule/Kindergarten	6.0 m Dist.
Einkaufsmöglichkeit	305.0 m Dist.
Haltestelle	213.0 m Dist.
ÖV-Güteklasse	C (mittelmässige Erschliessung)
Erholungsraum/Natur	436.6 m Dist.
See	12926.8 m Dist.
Fluss	152.1 m Dist.

Immissionen

Eisenbahn (Tag)	0.0 dB(A)
Eisenbahn (Nacht)	0.0 dB(A)
Strassen (Tag)	50.0 dB(A)
Strassen (Nacht)	48.0 dB(A)
Hauptstrassen (Wohnen)	158.1 m Dist.
Bahnlinien	326.0 m Dist.
Sendeanlagen	495.0 m Dist.
Kernkraftwerke	21731.4 m Dist.
Hochspannungsleitung	4995.2 m Dist.

Zonierung

Bauzone	Zonen für öffentliche Nutzung

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

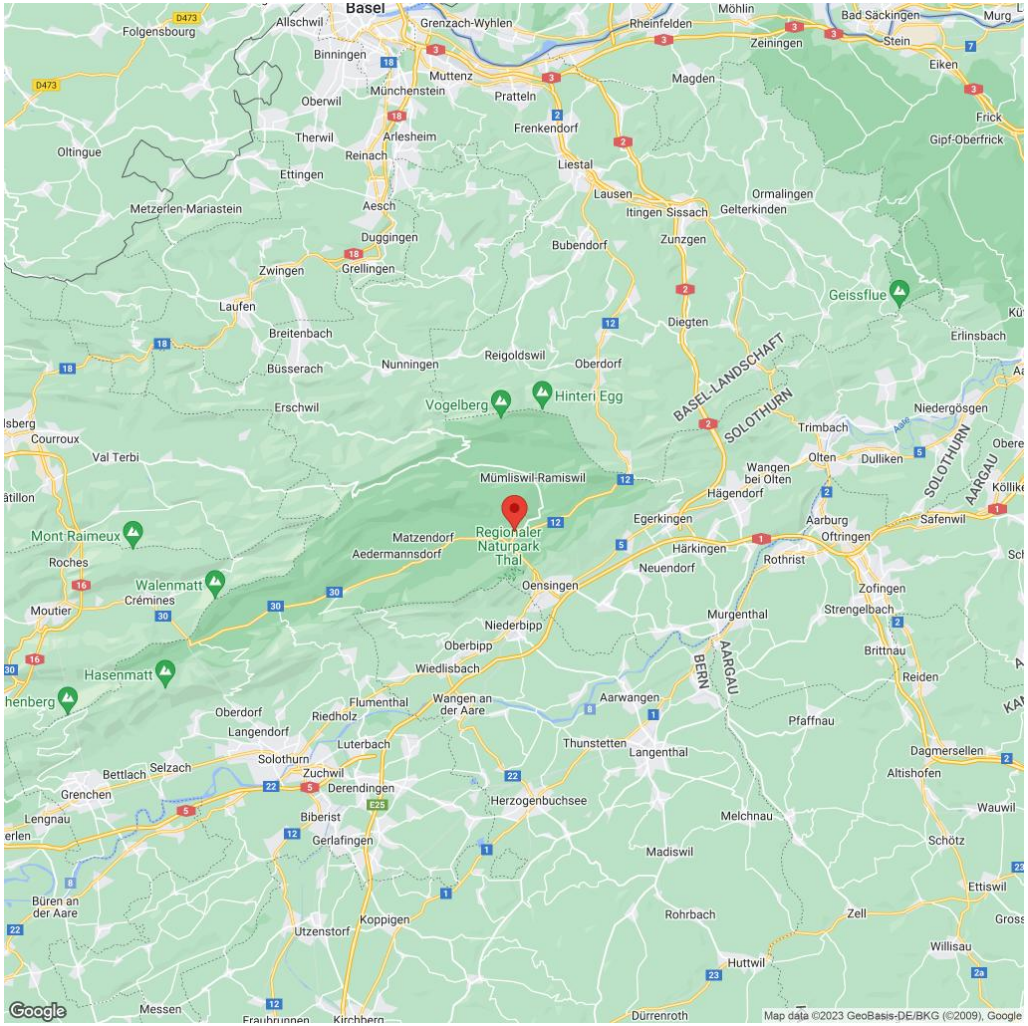
- Unterdurchschnittlich
- Leicht unterdurchschnittlich
- Neutral
- Leicht überdurchschnittlich
- Überdurchschnittlich

Weitere Informationen zur Lage

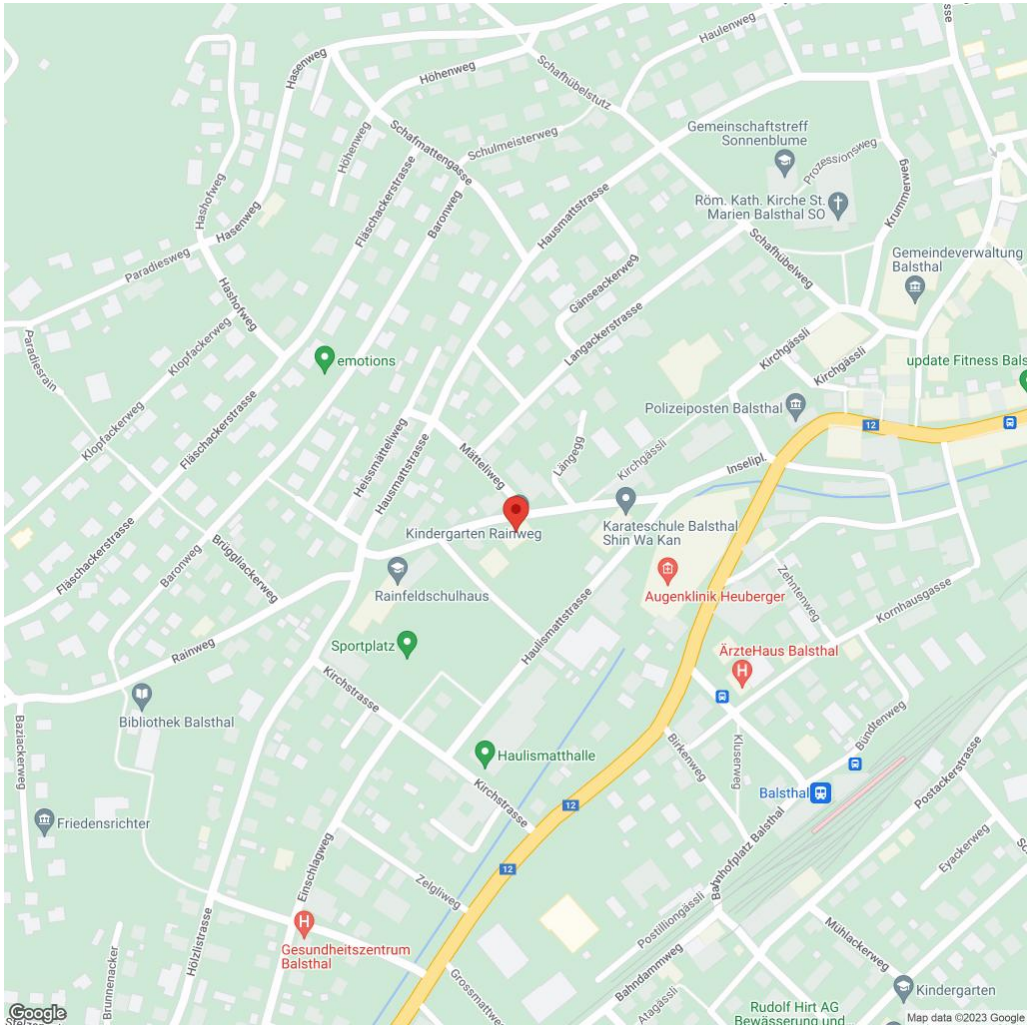
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf LocationSpot.

Karten

Makrolage



Mikrolage



Kontext

Auftrag

Die vorliegende Marktwertschätzung wurde von Wüest Partner im Einklang mit den branchenüblichen Standards, insbesondere den Swiss Valuation Standards (SVS) erarbeitet. Dabei wird der Marktwert definiert als der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Disclaimer

Die vorliegende Bewertung und insbesondere die darin enthaltenen Annahmen und Prognosen wurden von Wüest Partner im Rahmen des Auftrages unter Berücksichtigung geltender Berufsnormen unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und verfasst. Die Bewertung basiert auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, sowie den einschlägigen Erfahrungen und Marktkenntnissen von Wüest Partner.

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. Diese Bewertung stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf oder einer Handlung dar. Alle Einschätzungen erfolgen einzig zum Zweck der Marktwertermittlung, ersetzen keine Due-Diligence-Prüfung und sind nicht für andere Zwecke bestimmt. Die auf den Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung kann zudem durch später eintretende Ereignisse beeinträchtig werden.

Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

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 entsprechenden Investitionen (Erstellungskosten, Kapitalkosten) sowie die Projektrisiken zum Bewertungszeitpunkt abgezogen, um als Ergebnis den Residualwert (Restwert resp. Landwert) zu erhalten. Die Höhe des Risikos wird dabei je nach Standort, Nutzung, Marktsituation und Motivation des Eigentümers oder Kaufinteressenten individuell angepasst. Die Kapitalkosten für den Grundstückserwerb und die Erstellungskosten werden über den Zeitraum der Planungs- und Bauzeit mit einem marktgerechten Zinssatz diskontiert.

Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Grundbuchauszug	☐	☐				
Unterlagen Baurecht	☐	☐				
Katasterplan	■	☐	21.03.2023	Homebay	ÖREB Kanton Solothurn	
Bau- und Zonenordnung	■	☐	21.03.2023	Homebay	ÖREB Kanton Solothurn	
Denkmalpflege/Heimatschutz	■	☐	21.03.2023	Homebay	ÖREB Kanton Solothurn	
Umwelt/Altlasten	■	☐	21.03.2023	Homebay	ÖREB Kanton Solothurn	
Fotodokumentation	☐	☐				
Besichtigung vor Ort	☐	☐				
Finale Bewertung	☐	☐				

Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Flächenspiegel	■	☐		Homebay		Raumprogramm Kindergarten
Nettomieten	☐	☐				
Nebenkosten	☐	☐				
Nettomietflächen	☐	☐				
Geschäftsmietverträge	☐	☐				
Umsätze Verkauf	☐	☐				
Liegenschaftsabrechnung	☐	☐				
Liegenschaftsbudget	☐	☐				
Investitionsplanung	☐	☐				

Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	☐	☐				
Gebäudevolumen (GVA)	☐	☐				
Baujahr (GVA)	☐	☐				
Baubewilligung	☐	☐				
Objektpläne	☐	☐				
Baubeschrieb	☐	☐				
Eckdaten Flächen/Volumen	☐	☐				
Eckdaten Haustechnik	☐	☐				
Anlagekosten	☐	☐				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	☐	☐				
Zustandsanalyse	☐	☐				

Diverses	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Absichtserklärung	■	☐		Homebay	Einwohnergemeinde Balsthal	nicht unterzeichnet

Glossar

Abkürzungen Mieter- und Nutzungsspiegel: – Anz = Anzahl
– Anteil Festverträge = Anteil der gesicherten befristeten Verträge
– Anteil Opt. = Anteil der gesicherten Verträge mit echter Optionsverlängerung
– Ende [a] = Berechnetes Vertragsende (siehe separater Eintrag)
– Etg = Etage (Stockwerk)
– Index % = Anteil der Teuerung, welche mietrechtlich auf den Mieter überwälzt werden kann
– Leerst. = Sockelleerstand (Markt)
– Überg. [a] = Übergangsdauer in Jahre zwischen aktuelle Miete und Marktmiete (siehe separater Eintrag)
– Zi = Anzahl Zimmer pro Wohnung

Nutzungen
– AF = Aussenfläche
– B = Büro
– FKB = Freizeit/Kultur/Bildung
– G = Gewerbe/Industrie
– Ga = Gastronomie
– Ge = Gesundheit
– H = Hotel
– L = Lager
– NK = Nebennutzung Kommerziell
– NW = Nebennutzung Wohnen
– PA = Parken aussen
– PI = Parken Innen (Einstellplatz)
– SmF = Sondernutzung mit Fläche
– SoF = Sondernutzung ohne Fläche
– V = Verkauf
– W = Wohnen

Altlasten: Die grobe Abschätzung der Sanierungskosten basiert auf groben Erfahrungswerten und ersetzt in keinem Fall eine Untersuchung und Kostenschätzung durch einen entsprechenden Fachexperten.

Ertragswert: Entspricht den kapitalisierten Mieterträgen (vor Wertkorrekturen) und wird pro Nutzung angezeigt.

Gemeindetyp: Eine Zusammenfassung der Gemeindetypologie des Bundesamt für Statistik (BfS).

Liegenschaftsqualität: Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

Makrolage: Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner.

Marktwert (MW): Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Median: Der Median bezeichnet eine statistische Grösse. Er unterteilt eine der Grösse nach sortierte Anzahl Werte in zwei Hälften. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medianwerts (Median = 50%-Quantil).

Mikrolage: Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstückes (z.B. Lage an Südhang), Einkaufsmöglichkeiten, etc. Die Einschätzungen werden im Qualitätsprofil der Liegenschaft festgelegt.

Nutzbarkeit: Als Nutzbarkeit wird die Qualität der Liegenschaft bezüglich der vorhandenen Grundrisse, der Flexibilität der Baustruktur, der Erschliessung des Grundstückes etc. bezeichnet. Sie wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft festgelegt.

Nutzfläche (NF): Die Nutzfläche ist der Teil der Nettogeschossfläche (NGF), welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Quantile: Streuungsindikatoren, die eine Menge von Werten untergliedern. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Werte. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Werten.

Residualwertmethode: Bei der Residualwertmethode (Rückwärtsrechnung, Differenzmethode) wird der aktuelle Marktwert aus der Differenz zwischen dem Ertragswert und/oder dem Verkaufserlös per Fertigstellung abzüglich der entsprechenden Investitionen hergeleitet.

Risiko/Gewinn: Risiko und Gewinn einer Projektentwicklung sind nach Nutzungsart, Eigentumsform und Projektstand zu differenzieren. Während einer Projektentwicklung können mit Hilfe eines differenzierten Risikoratings, welches Planungs-, Realisierungs- und Vermarktungsstand berücksichtigt, Risiko und Gewinn jeweils auf den aktuellen Zeitpunkt eingeschätzt werden. Die Einschätzung der Entwicklungsrisiken erfolgt auf Grund des Risikorating-Modelles von Wüest Partner.

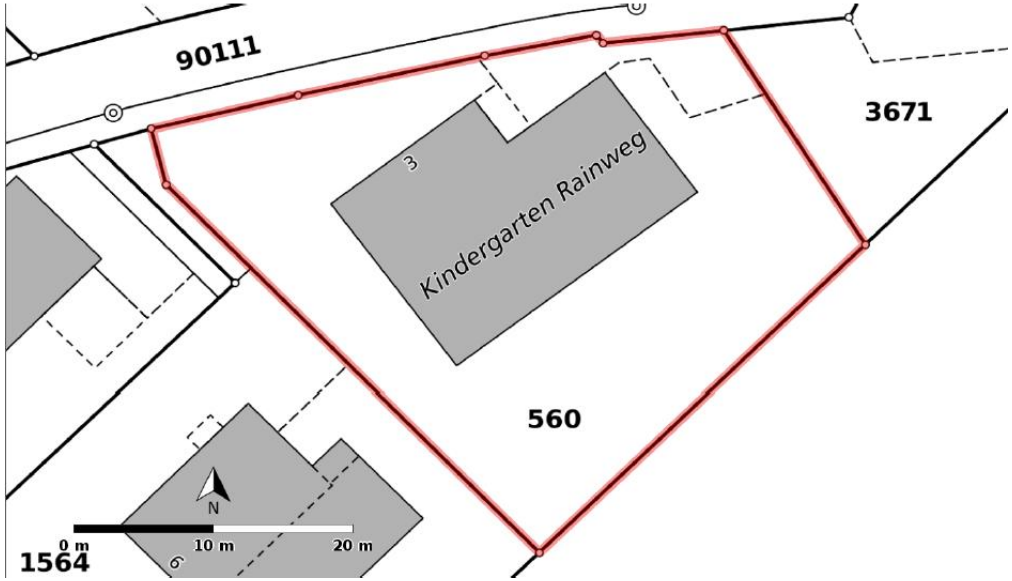
Standard: Als Standard wird die qualitative Einschätzung des Gebäudes bezüglich der vorhandenen Raumverhältnisse, der Materialisierung und der installierten Haustechnik verstanden. Der Standard findet sich im Qualitätsprofil.

Standortqualität: Die Standortqualität einer Liegenschaft ist ein Mass für die Güte des Standortes. Sie setzt sich aus der Einschätzung der Makrolage (Lage der Standortgemeinde in der Schweiz) und der Mikrolage (Lage der Liegenschaft innerhalb der Standortgemeinde) zusammen.

Stockwerkeigentum: Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen, (ZGB Art. 712a-712t)

Bewertungsbericht

Mehrfamilienhaus
Parzelle 560
Rainweg 3
4710 Balsthal
Schweiz



Marktwert **CHF 540'000**

Bewertungsstichtag	01.04.2023
Bewertungs ID	101-32799-101
Projektleiter	Andreas Häni, Wüest Partner

Draft vom 03.04.2023

Bewertung Landwert per 01.04.2023

Szenario Stockwerkeigentum STWE

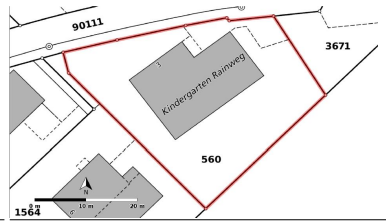
Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Mehrfamilienhaus

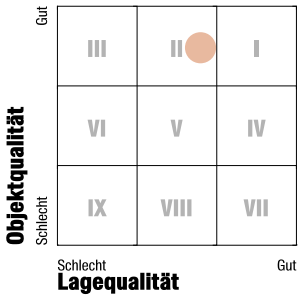
Rainweg 3
4710 Balsthal
Schweiz

WGS84: 47.315145 / 7.691304

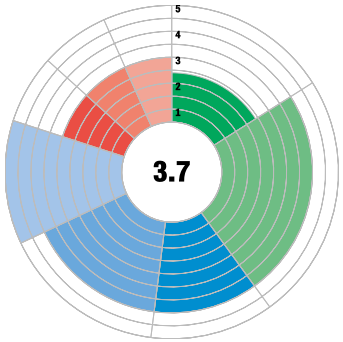


Wirtschaftseinheit	Parzelle 560
Referenznummer	
Eigentümer	
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Homebay + Einwohnergemeinde Balsthal
Kontaktperson	
Projektleiter	Andreas Häni andreas.haeni@wuestpartner.com
Bewerter	Andreas Häni andreas.haeni@wuestpartner.com

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**3.7**	
Lage	**3.4**	**40**
Makrolage	2.4	40
Mikrolage	4.0	60
Objekt	**4.3**	**40**
Nutzung	4.0	30
Standard	4.0	40
Zustand	5.0	30
Investment	**3.0**	**20**
Vermietbarkeit	3.0	33
Verkäuflichkeit	3.0	33
Ertragsrisiko	3.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nutzung

Typ	Anzahl	m²	Anteil
Wohnen	1	1'024	
Parken innen	14		
Total	**15**	**1'024**	

Verkaufserlöse SOLL

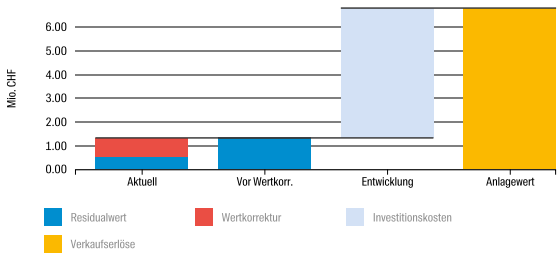
	[CHF]	/ m² [CHF]	/ Einheit [CHF]
Wohnen	6'448'050	6'300	6'448'050
Parken innen	350'000		25'000
Total	**6'798'050**	**6'300**	**453'203**

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	0	0.00%
Verkaufserlöse Eigentum	6'798'050	100.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	**6'798'050**	**100.00%**
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	**-5'490'000**	**-80.76%**
Residualwert vor Wertkorrekturen	**1'308'050**	**19.24%**
Risiko/Gewinn	**-764'000**	**-11.24%**
Wertkorrekturen	**0**	**0.00%**
Residualwert	**540'000**	**7.94%**
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	**485**	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	0.00%	3.10%

Herleitung Residualwert



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Beschrieb	4
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	6
Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung	7
Flächenspiegel	8
Residualwertbewertung	9
Investitionskosten detailliert	10
Qualitätsprofil	11
Karten (Makrolage/Mikrolage)	14
Kontext	15
Grundlagenverzeichnis	16
Glossar	17

Beschrieb

Auftrag

Die Homebay AG und die Einwohnergemeinde Balsthal planen die Durchführung eines gemeinsamen Projektes im Rahmen eines Gestaltungsplanes für die Parzellen 3671, 3672 und 560 in der Einwohnergemeinde Balsthal. Bestandteil des Projektes (Gesamtüberbauung) ist die Errichtung eines Kindergartens auf Parzelle 3672. Der bereits bestehende Kindergarten auf Parzelle 560 soll demnach abgerissen und durch den geplanten Neubau (MFH) ersetzt werden.

Die Finanzierung des Kindergartens seitens der Einwohnergemeinde Balsthal wird zum Teil durch die Einbringung der Parzelle 560 erfolgen. Die Kostendifferenz wird anschliessend im Rahmen des Budgetprozesses sichergestellt.

Vor diesem Hintergrund wurde Wüest Partner von der Einwohnergemeinde Balsthal und der Homebay AG angefragt, eine Residualwertschätzung für die Ermittlung des Marktwertes der Parzelle 560 zu erstellen. Als Stichtag wurde der 01.04.2023 festgelegt.

Hinweise/Bemerkungen

– Die Parzelle wurde nicht besichtigt.
– Ein Grundbuchauszug lag nicht vor. Wüest Partner geht davon aus, dass sich darin keine wertrelevanten Einträge befinden.

Szenario «Stockwerkeigentum STWE»:
– 100% STWE
– Wüest Partner geht von einem gehobenen Ausbaustandard der Eigentumswohnungen aus. Die Anlagekosten befinden sich somit auf einem höheren Niveau wie das der Mietwohnungen.
– Verkaufspreis Wohnungen: CHF 6'300/m2
– Verkaufspreis Parkplätze (PP): CHF 25'000/PP

Berechnung max. Wohnfläche gemäss Zonenreglement* der Einwohnergemeinde Balsthal:
max. Überbauungsziffer (oberirdisch) x Parzellenfläche x max. Geschosszahl** = max. Wohnfläche
35% x 1'114 m2 x 3.5 = 1'364.65 m2 GF

1'364.65 * 0.75 = **1'023.5 m2 HNF**

→ Es wird mit 3 Vollgeschossen (VG) und einem Attikageschoss (AG) gerechnet
→ Pro 100m2 GF wird mit einem Parkplatz (PP) gerechnet (1'364.65m2 / 100m2 = ca. 14 PP)

**Aufgrund der Ortsplanungsrevision noch nicht rechtsgültig. Änderungen bleiben vorbehalten.*
*** Vollgeschoss = 1; Attikageschoss = 0.5 → (3 VG x 1) + (1 AG x 0.5) = 3.5*

Makrolage

Die Gemeinde Balsthal ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 6'302 Einwohner (Veränderung 2018 bis 2021: 3.0%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2020 1'874. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Balsthal im Jahr 2018 bei 27.2% (Schweiz: 33.2%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2018 bei 41.9% (Schweiz: 37.7%).
Von Balsthal aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 416'924 Einwohner und 220'914 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 24'756 Einwohner und 12'682 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 914'557 Einwohner und 829'429 Beschäftigte).
Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 5'190 pro m^2, 36.9% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 8'230 pro m^2. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 5.1% deutlich über dem Schweizer Referenzwert von 1.9%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 1.0% (Schweiz: 4.2%).
In Balsthal gibt es total 3'042 Wohneinheiten. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 13.9%. Von 2016 bis 2020 wurden jährlich im Mittel 24 neue Wohnungen gebaut, was 1.3% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).
Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Eigentumswohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Balsthal als Ort mit unterdurchschnittlicher Standortqualität (2.6 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 Eigentumswohnungen für die Gemeinde Balsthal nicht verändert.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in einer Zone für öffentliche Nutzung, rund 250 m vom Zentrum der Gemeinde Balsthal entfernt, in flachem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten befinden sich unmittelbar neben der Liegenschaft, Geschäfte für den täglichen Bedarf sind rund 300 m entfernt. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 450 m. Die Liegenschaft ist mittelmässig durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse C, Skala A beste bis D schlechteste). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 200 m entfernt. Leichte Lärmimmissionen sind vorhanden.

Insgesamt ist die Einstufung des Mikrolagenratings für Wohnen gut (4).

Gebäude/Areal

Grundstück 560
EGRID: CH570676923249
Katasternummer: 560
Eigentumsform: Alleineigentum
Grundstücksfläche: 1'114m2

Altlasten: kein Eintrag
Denkmalschutz: kein Eintrag

Planungsrecht
Bauzone: Zentrumszone
Ausnutzung: Überbauungsziffer
Ausnutzung Wert: 0.35

Grundbucheintragungen

Materialisierung/Zustand

Zum Zeitpunkt der Bewertung liegt Wüest Partner kein Baubeschrieb vor. In der Bewertung wird von einem überdurchschnittlichen Standard und einem neuwertigen Zustand ausgegangen.

Nutzung

Die Liegenschaft verfügt über folgenden Nutzungsmix:

- Wohnen: 1'023.5 m^2

- Parken innen Autos: 14 Stück

Stärken/Schwächen-Profil

+ Mikrolage
+ Familienfreundlich
+ Nähe zum Naherholungsgebiet
– fehlende Planunterlagen, keine Machbarkeitsstudie

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	716177
WE-Referenznummer (WERN)	
WE Name	Parzelle 560
Eigentümer	
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Mehrfamilienhaus
Adresse	Rainweg 3 4710 Balsthal
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.315145 / 7.691304

Grundstücke

	Gebäude	m²
560	1	1'114
Total	1	1'114

Gebäude

	Grundstücke	GGF m²
560	1	
Total	1	

Details für Grundstück 560

Referenznummer	
Name	560
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRID	CH570676923249
Parzellenfläche [m²]	1'114
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.315145 / 7.691304

Grundbuchamt	
Grundbuchamt	
Grundbuchgemeinde	
Flurname	
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragungsnummer	
Plannummer	
Katasternummer	560
Grundbucheintragung	
Dienstbarkeit	
Anmerkung	
Vormerkung	
Grundbuchauszugdatum	

Planungsrecht	
Bauzone	Zentrumszone
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	Überbauungsziffer 0.35
Altlastenkataster	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag

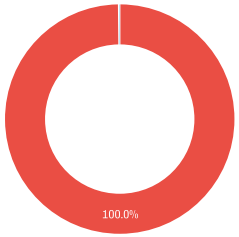
Details für Gebäude 560

Referenznummer	
Name	560
EGID	
Gebäudetyp	
Adresse	Rainweg 3 4710 Balsthal
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.315145 / 7.691304
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

Zugehöriges Grundstück	
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
560	100.0%

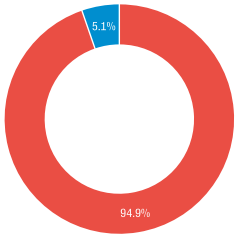
Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung

Nutzung (Eigentumsobjekte)



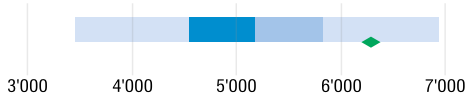
Referenz-Verkaufserlöse

Verkaufserlöse



0 - 0.5-Zimmerwohnung
Parken innen

	Anz	Fläche Ø	Fläche Total	Referenz-Verkaufserlöse CHF p.a.	Referenz-Verkaufserlöse Anteil %	Referenz-Verkaufserlöse CHF/m² Min	Referenz-Verkaufserlöse CHF/m² Max	Referenz-Verkaufserlöse CHF/m² Ø	Verkaufserlöse CHF p.a.	Verkaufserlöse Anteil %	Verkaufserlöse CHF/m² Min	Verkaufserlöse CHF/m² Max	Verkaufserlöse CHF/m² Ø	Abw.	Bandbreite CHF/m²
0 - 0.5-Zimmerwohnung	1	1'024	1'024						6'448'050	94.9%	6'300	6'300	6'300		
Parken innen	14								350'000	5.1%					
Total	**15**	**68**	**1'024**						**6'798'050**	**100.0%**	**6'300**	**6'300**	**6'300**		



Legende:
Rote Marke = Min, Ø, Max Referenz-Verkaufserlöse
Grüne Marke = Min, Ø, Max Verkaufserlöse
Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Flächenspiegel

Eigentumsobjekte										Referenz-Verkaufserlöse					Verkaufserlöse					
Ref.-Nr.	**Gebäude**	**Bemerkung**	**Etg**	**Nutzung**		**Anz**	**Zi**	**Fläche [m²]**	**Total**	**CHF**	**Einheit/ [CHF]**	**Q**	**pro m² [CHF]**	**Q**	**CHF**	**Einheit/ [CHF]**	**Q**	**pro m² [CHF]**	**Q**	**Δ**
		Etagenwohnung	1	W	Etagenwohnung	1		1'024	1'024						6'448'050	6'448'050		6'300	78%	
			-1	PI	Einstellplatz	14									350'000	25'000				
Total						**15**			**1'024**						**6'798'050**	**453'203**		**6'300**		

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	0		0.00%	0.00%
Leerstand	0		0.00%	0.00%
Betriebskosten	0		0.00%	0.00%
Instandhaltung	0		0.00%	0.00%
Instandsetzung	0		0.00%	0.00%
Total Nettoertrag	**0**		**0.00%**	**3.10%**

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m²]	Ertragswert [CHF]
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	**0**	**0.00%**	**100.00%**		**0**

Verkaufserlöse Eigentum	%-Total Verkaufserlöse	Verkaufserlöse [CHF/m²]	Verkaufserlöse [CHF]
Wohnen	94.85%	6'300	6'448'050
Parken innen	5.15%		350'000
Total	**100.00%**	**6'300**	**6'798'050**

Resultate

Werte ME	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	0	0.00%
Verkaufserlöse Eigentum	6'798'050	100.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	**6'798'050**	**100.00%**
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	**-5'490'000**	**-80.76%**
Residualwert vor Wertkorrekturen	**1'308'050**	**19.24%**
Risiko/Gewinn	**-764'000**	**-11.24%**
Wertkorrekturen	**0**	**0.00%**
Residualwert	**540'000**	**7.94%**
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	**485**	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	0.00%	3.10%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		**2.0 - Hohe Entwicklungsrisiken**
Planungsrisiko	40	2.0 - Zonenkonformität rechtskräftig
Erstellungsrisiko	20	2.5 - Vorprojekt vorliegend
Marktrisiko	40	1.5 - Einzelne Interessenten vorhanden

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	1'308'050	58.41%	**-764'000**
	Investitionskosten	5'490'000	14.00%	
	Anlagewert per Fertigstellung	6'798'050	11.24%	
			Risiko pro m² Grundstücksfläche	**686**

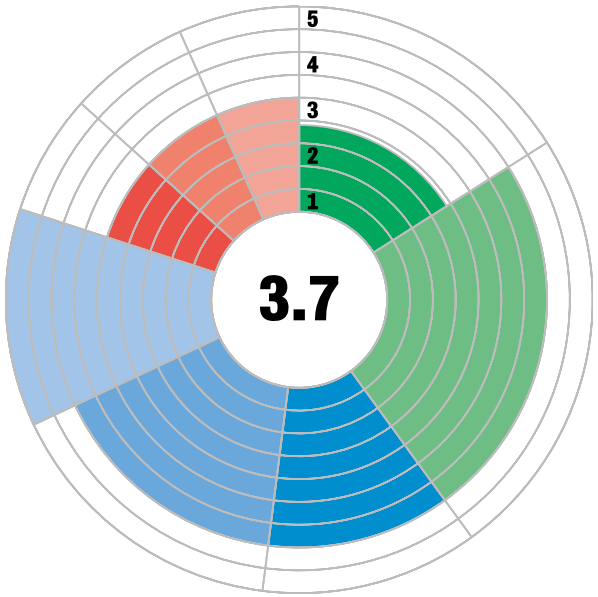
Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
LocationSpot.

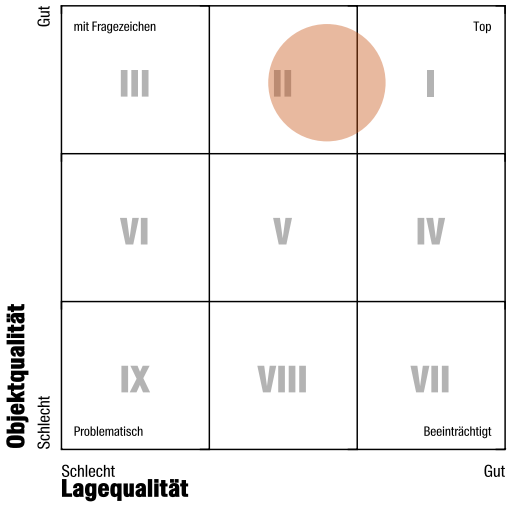
Investitionskosten detailliert

Zusammenfassung BKP		Kosten gemäss Herleitung Ausbaugrad	Standard	Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten CHF	% BKP 1-5	% BKP 0-9	Referenzkosten CHF	Δ Modell	Δ in %
0	**Grundstück**					**1'114**	**m²**	**33**	**36'860**	**0.68%**	**0.67%**			
01	Grundstück-/Baurechtserwerb					1'114	m²	0	0	0.00%	0.00%			
018	Sanierung Altlasten					1'671	m³	0	0	0.00%	0.00%			
02	Nebenkosten zum Erwerb					1'940'000	CHF	1.00%	19'400	0.36%	0.35%			
04	Finanzierung vor Baubeginn					1'940'000	CHF	0.90%	17'460	0.32%	0.32%			
05	Erschliessung (ausserhalb Grundstück)					1'114	m²	0	0	0.00%	0.00%			
1	**Vorbereitung**								**172'466**	**3.16%**	**3.14%**			
11	Räumungen,Terrainvorbereitung					1'114	m²							
112	Abbrüche							62						
1X	Vorbereitung (Sammelposition)					4'538'582	CHF	3.80%	172'466	3.16%	3.14%			
2	**Gebäude**								**4'538'582**	**83.15%**	**82.60%**			
	n/a Miete Wohnen	Vollausbau	4.0 - Gehoben	100%	1	1'023	m² HNF	4'084	4'177'625					
	n/a Miete Parken innen	Rohbau	4.0 - Gehoben	100%	14	14	Stück	25'783	360'957					
3	**Betriebseinrichtungen**													
4	**Umgebung**					**1'114**	**m²**	**129**	**143'706**	**2.63%**	**2.62%**			
5	**Baunebenkosten**								**603'306**	**11.05%**	**10.98%**			
54	Finanzierung ab Baubeginn					4'370'000	CHF	2.20%	96'140	1.76%	1.75%			
55	Bauherrenleistungen					4'854'754	CHF	1.85%	89'813	1.65%	1.63%			
56	Übrige Baunebenkosten								135'961	2.49%	2.47%			
568	Baureklame								135'961	2.49%	2.47%			
568.1	Erstvermietungskosten							0						
568.2	Maklerkosten					6'798'050	%	2.00%	135'961	2.49%	2.47%			
5X	Baunebenkosten (Sammelposition)					4'538'582	CHF	6.20%	281'392	5.16%	5.12%			
6	**Reserve**													
9	**Ausstattung**													
Total Erstellungskosten BKP 1-5									**5'458'060**	**100.00%**	**99.33%**			
Total Anlagekosten BKP 0-9									**5'494'920**	**100.68%**	**100.00%**			

Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating	Bemerkungen
Wohnen	**100**	**3.7 - Überdurchschnittlich**	
Lage	**40**	**3.4 - Überdurchschnittlich**	
Makrolage	**40**	**2.4 - Unterdurchschnittlich**	
Mikrolage	**60**	**4.0 - Gut**	
Mietwohnen	**100**	**4.0 - Gut**	
Objekt	**40**	**4.3 - Sehr gut**	
Nutzung	**30**	**4.0 - Gut**	
Standard	**40**	**4.0 - Gehoben**	
Zustand	**30**	**5.0 - Neuwertig**	
Investment	**20**	**3.0 - Durchschnittlich**	
Vermietbarkeit	33	3.0 - Durchschnittlich	
Verkäuflichkeit	33	3.0 - Durchschnittlich	
Ertragsrisiko	33	3.0 - Durchschnittlich	





	Gewichtung	Rating	Bemerkungen
Bauland		**4.2 - Gut**	
Qualität	**100**	**4.2 - Gut**	
Komplexität Erschliessung	20	5.0 - Grundstück erschlossen	
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**	**2.4 - Unterdurchschnittlich**	
Mikrolage	**60**	**4.0 - Gut**	
Nutzung	**30**	**4.0 - Gut**	
Standard	**40**	**4.0 - Gehoben**	
Zustand	**30**	**5.0 - Neuwertig**	
Investment	**20**	**3.0 - Durchschnittlich**	

Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage	Balsthal (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung	0.7 °
Exposition	Keine Exposition
Sonnenscheindauer Sommer	13.9 h
Sonnenscheindauer Winter	5.9 h
Seesicht	Keine bis gering
Bergsicht	Keine bis gering

Infrastruktur

Zentrum	261.0 m Dist.
Schule/Kindergarten	6.0 m Dist.
Einkaufsmöglichkeit	305.0 m Dist.
Haltestelle	213.0 m Dist.
ÖV-Güteklasse	C (mittelmässige Erschliessung)
Erholungsraum/Natur	436.6 m Dist.
See	12926.8 m Dist.
Fluss	152.1 m Dist.

Immissionen

Eisenbahn (Tag)	0.0 dB(A)
Eisenbahn (Nacht)	0.0 dB(A)
Strassen (Tag)	50.0 dB(A)
Strassen (Nacht)	48.0 dB(A)
Hauptstrassen (Wohnen)	158.1 m Dist.
Bahnlinien	326.0 m Dist.
Sendeanlagen	495.0 m Dist.
Kernkraftwerke	21731.4 m Dist.
Hochspannungsleitung	4995.2 m Dist.

Zonierung

Bauzone	Zonen für öffentliche Nutzung

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

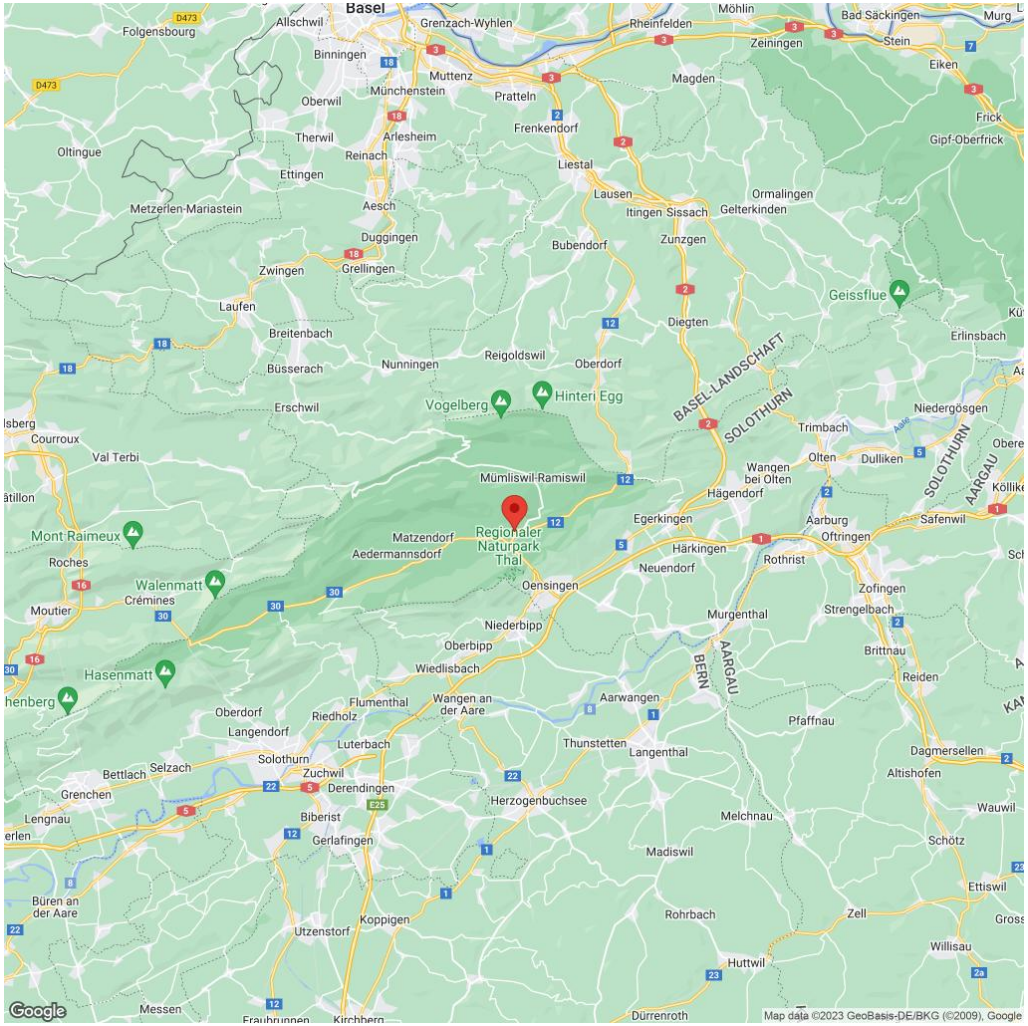
- Unterdurchschnittlich
- Leicht unterdurchschnittlich
- Neutral
- Leicht überdurchschnittlich
- Überdurchschnittlich

Weitere Informationen zur Lage

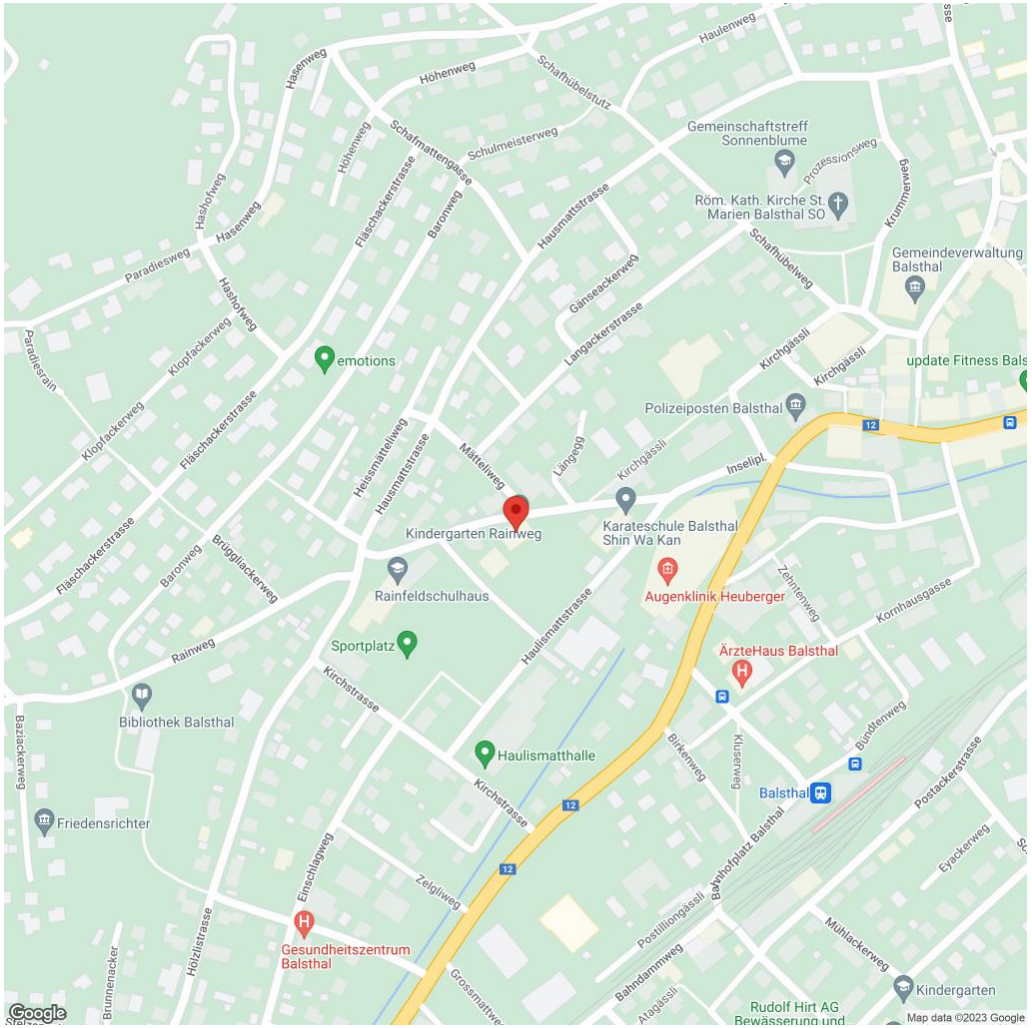
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf LocationSpot.

Karten

Makrolage



Mikrolage



Kontext

Auftrag

Die vorliegende Marktwertschätzung wurde von Wüest Partner im Einklang mit den branchenüblichen Standards, insbesondere den Swiss Valuation Standards (SVS) erarbeitet. Dabei wird der Marktwert definiert als der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Disclaimer

Die vorliegende Bewertung und insbesondere die darin enthaltenen Annahmen und Prognosen wurden von Wüest Partner im Rahmen des Auftrages unter Berücksichtigung geltender Berufsnormen unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und verfasst. Die Bewertung basiert auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, sowie den einschlägigen Erfahrungen und Marktkenntnissen von Wüest Partner.

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. Diese Bewertung stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf oder einer Handlung dar. Alle Einschätzungen erfolgen einzig zum Zweck der Marktwertermittlung, ersetzen keine Due-Diligence-Prüfung und sind nicht für andere Zwecke bestimmt. Die auf den Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung kann zudem durch später eintretende Ereignisse beeinträchtig werden.

Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

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 entsprechenden Investitionen (Erstellungskosten, Kapitalkosten) sowie die Projektrisiken zum Bewertungszeitpunkt abgezogen, um als Ergebnis den Residualwert (Restwert resp. Landwert) zu erhalten. Die Höhe des Risikos wird dabei je nach Standort, Nutzung, Marktsituation und Motivation des Eigentümers oder Kaufinteressenten individuell angepasst. Die Kapitalkosten für den Grundstückserwerb und die Erstellungskosten werden über den Zeitraum der Planungs- und Bauzeit mit einem marktgerechten Zinssatz diskontiert.

Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Grundbuchauszug	☐	☐				
Unterlagen Baurecht	☐	☐				
Katasterplan	■	☐	21.03.2023	Homebay	ÖREB Kanton Solothurn	
Bau- und Zonenordnung	■	☐	21.03.2023	Homebay	ÖREB Kanton Solothurn	
Denkmalpflege/Heimatschutz	■	☐	21.03.2023	Homebay	ÖREB Kanton Solothurn	
Umwelt/Altlasten	■	☐	21.03.2023	Homebay	ÖREB Kanton Solothurn	
Fotodokumentation	☐	☐				
Besichtigung vor Ort	☐	☐				
Finale Bewertung	☐	☐				

Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Flächenspiegel	■	☐		Homebay		Raumprogramm Kindergarten
Nettomieten	☐	☐				
Nebenkosten	☐	☐				
Nettomietflächen	☐	☐				
Geschäftsmietverträge	☐	☐				
Umsätze Verkauf	☐	☐				
Liegenschaftsabrechnung	☐	☐				
Liegenschaftsbudget	☐	☐				
Investitionsplanung	☐	☐				

Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	☐	☐				
Gebäudevolumen (GVA)	☐	☐				
Baujahr (GVA)	☐	☐				
Baubewilligung	☐	☐				
Objektpläne	☐	☐				
Baubeschrieb	☐	☐				
Eckdaten Flächen/Volumen	☐	☐				
Eckdaten Haustechnik	☐	☐				
Anlagekosten	☐	☐				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	☐	☐				
Zustandsanalyse	☐	☐				

Diverses	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Absichtserklärung	■	☐		Homebay	Einwohnergemeinde Balsthal	nicht unterzeichnet

Glossar

Abkürzungen Mieter- und Nutzungsspiegel: – Anz = Anzahl
– Anteil Festverträge = Anteil der gesicherten befristeten Verträge
– Anteil Opt. = Anteil der gesicherten Verträge mit echter Optionsverlängerung
– Ende [a] = Berechnetes Vertragsende (siehe separater Eintrag)
– Etg = Etage (Stockwerk)
– Index % = Anteil der Teuerung, welche mietrechtlich auf den Mieter überwälzt werden kann
– Leerst. = Sockelleerstand (Markt)
– Überg. [a] = Übergangsdauer in Jahre zwischen aktuelle Miete und Marktmiete (siehe separater Eintrag)
– Zi = Anzahl Zimmer pro Wohnung

Nutzungen
– AF = Aussenfläche
– B = Büro
– FKB = Freizeit/Kultur/Bildung
– G = Gewerbe/Industrie
– Ga = Gastronomie
– Ge = Gesundheit
– H = Hotel
– L = Lager
– NK = Nebennutzung Kommerziell
– NW = Nebennutzung Wohnen
– PA = Parken aussen
– PI = Parken Innen (Einstellplatz)
– SmF = Sondernutzung mit Fläche
– SoF = Sondernutzung ohne Fläche
– V = Verkauf
– W = Wohnen

Altlasten: Die grobe Abschätzung der Sanierungskosten basiert auf groben Erfahrungswerten und ersetzt in keinem Fall eine Untersuchung und Kostenschätzung durch einen entsprechenden Fachexperten.

Ertragswert: Entspricht den kapitalisierten Mieterträgen (vor Wertkorrekturen) und wird pro Nutzung angezeigt.

Gemeindetyp: Eine Zusammenfassung der Gemeindetypologie des Bundesamt für Statistik (BfS).

Liegenschaftsqualität: Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

Makrolage: Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner.

Marktwert (MW): Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Median: Der Median bezeichnet eine statistische Grösse. Er unterteilt eine der Grösse nach sortierte Anzahl Werte in zwei Hälften. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medianwerts (Median = 50%-Quantil).

Mikrolage: Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstückes (z.B. Lage an Südhang), Einkaufsmöglichkeiten, etc. Die Einschätzungen werden im Qualitätsprofil der Liegenschaft festgelegt.

Nutzbarkeit: Als Nutzbarkeit wird die Qualität der Liegenschaft bezüglich der vorhandenen Grundrisse, der Flexibilität der Baustruktur, der Erschliessung des Grundstückes etc. bezeichnet. Sie wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft festgelegt.

Nutzfläche (NF): Die Nutzfläche ist der Teil der Nettogeschossfläche (NGF), welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Quantile: Streuungsindikatoren, die eine Menge von Werten untergliedern. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Werte. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Werten.

Residualwertmethode: Bei der Residualwertmethode (Rückwärtsrechnung, Differenzmethode) wird der aktuelle Marktwert aus der Differenz zwischen dem Ertragswert und/oder dem Verkaufserlös per Fertigstellung abzüglich der entsprechenden Investitionen hergeleitet.

Risiko/Gewinn: Risiko und Gewinn einer Projektentwicklung sind nach Nutzungsart, Eigentumsform und Projektstand zu differenzieren. Während einer Projektentwicklung können mit Hilfe eines differenzierten Risikoratings, welches Planungs-, Realisierungs- und Vermarktungsstand berücksichtigt, Risiko und Gewinn jeweils auf den aktuellen Zeitpunkt eingeschätzt werden. Die Einschätzung der Entwicklungsrisiken erfolgt auf Grund des Risikorating-Modelles von Wüest Partner.

Standard: Als Standard wird die qualitative Einschätzung des Gebäudes bezüglich der vorhandenen Raumverhältnisse, der Materialisierung und der installierten Haustechnik verstanden. Der Standard findet sich im Qualitätsprofil.

Standortqualität: Die Standortqualität einer Liegenschaft ist ein Mass für die Güte des Standortes. Sie setzt sich aus der Einschätzung der Makrolage (Lage der Standortgemeinde in der Schweiz) und der Mikrolage (Lage der Liegenschaft innerhalb der Standortgemeinde) zusammen.

Stockwerkeigentum: Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen, (ZGB Art. 712a-712t)

HAUS 2
EINGANG
20 VELO
12 VELO
PARZELLENGRENZE
90115
GF 725.14 m²
EINGANG
G 41.62 m²
EINGANG
G 92.70 m²
THERAPIE
29.87 m²
MATERIAL AUSSEN
22.34 m²
PUTZMITTEL
13.17 m²
TREPPE
12.60 m²
WC VORRAUM
11.65 m²
WC VORRAUM
11.07 m²
WC VORRAUM
11.65 m²
WC BEH
5.00 m²
WC
3.07 m²
TREPPE
12.60 m²
MATERIAL
12.60 m²
KÜCHE LEHRER
26.85 m²
LEITUNG
17.18 m²
T 6.95 m²
W 8.66 m²
0.00 = 489.00 m.ü.M.
FLUR
100.41 m²
KINDERGARTEN:
WF
7.43 m²
EINGANG
GARDEROBE
GARDEROBE
GARDEROBE
G 42.60 m²
KLASSENZIMMER
70.94 m²
GRUPPENRAUM
35.83 m²
KLASSENZIMMER
72.46 m²
GRUPPENRAUM
34.11 m²
GRUPPENRAUM
36.06 m²
KLASSENZIMMER
70.86 m²
HAUS 1
T 34.85 m²
T 37.91 m²
T 38.72 m²
G 7.28 m²
G 7.69 m²
90110
SW
3672