

# Grosszügige 4.5 Zimmer Attikawohnung in Reinach

daniela vorpe  
Immobilien | Dienstleistungen

## Eigentumswohnung

Mausackerweg 69  
4153 Reinach

Marktwert 1'585'000 CHF

Bewertungszweck -



## Auftraggeber

## Ersteller

Daniela Vorpe Immobilien und Dienstleistungen  
Daniela Vorpe  
lic. iur.  
Christoph Merian-Ring 11  
4153 Reinach  
+41 (0)61 530 00 30

[dv@danielavorpe.ch](mailto:dv@danielavorpe.ch)  
[danielavorpe.ch](http://danielavorpe.ch)

# Impressionen

Wohnzimmer mit Cheminée



Essbereich mit Zugang zu Küche und Terrasse



Grosszügige Küche mit viel Platz für Hobbyköche



Zimmer 1



Zimmer 2



Grosses und helles Badezimmer



# Makrolage

## Regionale Einbettung



Quelle: geo.admin.ch

## Beschrieb Makrolage

Reinach (BL) ist gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Basel. Diese zählt 559'335 Einwohner (2022) und 260'110 Haushalte (2021). Die Gemeinde Reinach (BL) selber hat 19'660 Einwohner (2022), verteilt auf 8'834 Haushalte (2021); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf 115 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 33.1% der Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Schweiz: 35.1%), 34% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.2%) und 32.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33.7%). Zwischen 2017 und 2022 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 1'270 Betriebe mit 11'715 Beschäftigten weist die Gemeinde Reinach (BL) im Jahr 2020 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 24 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 130 Beschäftigten seit 2012. Von den 9'600 vollzeitäquivalenten Stellen sind 9.7 (0%) im 1. Sektor, 3'206 (33%) im Industrie- und 6'384 (67%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Reinach (BL) aus erreichbaren Zentren sind Basel (16 Min.), Delémont (35 Min.) und Balsthal (44 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Basel (28 Min.), Delémont (47 Min.) und Olten (51 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2021 einen Bestand von 9'652 Wohneinheiten auf, wovon 3'111 Einfamilienhäuser und 6'541 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 32.2% im landesweiten Vergleich (21.5%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 77 Wohnungen (2016 - 2021; das sind 0.83% des Bestandes 2016), ist die Leerstandsquote mit 1.1% im landesweiten Vergleich (1.31%) durchschnittlich. Dies entspricht 106 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 88% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 58 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2035 in der Gemeinde Reinach (BL) von einer Zusatznachfrage von 780 Wohnungen (pro Jahr: 56) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2023) bei den EFH bei 14'215 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 10'142 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 260 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'515 - 1'980 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 2'220 - 3'405 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 1'065 - 2'160 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Unteres Baselbiet um 101.9% zugelegt (Bauland für EFH: 157.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 128.9% (Bauland für MFH mit EWG: 247%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 20.2% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 200.6%). Der Markt der Gemeinde Reinach ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

# Mikrolage

## Lage der Liegenschaft



Quelle: geo.admin.ch

## Beschrieb Mikrolage

Die Eigentumswohnung befindet sich am Mausackerweg 69 im Quartier Reinach, in der Gemeinde Reinach (BL). Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3.0 von 5.0).

Die Lage hat Abendsonne und eingeschränkte Fernsicht. Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 3.0 und 5.0 Grad.

Die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft stammt aus den 1990er-Jahren. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 37% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 28%, Kinder mit 22% und junge Personen mit 14%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Mittelschicht mit 36% (34% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 33% folgt die Unterschicht und mit 31% die Oberschicht.

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Coop und liegt rund 397 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 3.3 Kilometer entfernt. In Gehdistanz ist kein Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 1 Restaurant zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist nur teilweise in Fussdistanz erreichbar.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 925 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 175 Meter entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 406 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.8 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 47 und bei Nacht mit 41 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

## Mikrolage

Mikrolage	3.0 - durchschnittliche Lage
Besonnung	mit Abendsonne
Aussicht	eingeschränkte Fernsicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	nur teilweise in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	ruhig
Negative Umstände	keine
Hauszugang	unproblematisch

---

# Grundstück

---

## Beschrieb Grundstück

-

---

## Kataster und Baurechtliches

Kataster-Nr.	S10430
Weitere Nrn.	-
Bauzone	W2 - Wohnen, 2 Vollgeschosse
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	0.70
Grundstückfläche	888 m <sup>2</sup>

---

## Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	ja
Wohnrecht	nein
Nutzniessung	nein
Altlasten	-
Denkmalschutz	-
Verzeichnis	-
Art des Schutzes	-

---

## Baurecht

Objekt im Baurecht	nein
--------------------	------

# Objekt

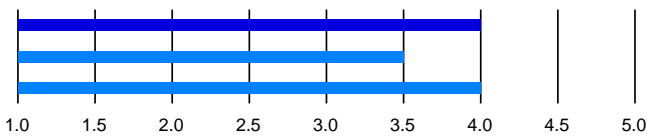
## Beschrieb Objekt

Sehr schöne und gepflegte Attikawohnung mit 159,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Reinach nahe der ISB zu verkaufen. Direkter Zugang mit Lift in die Wohnung. Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit insgesamt über 56m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Terrasse von mehr als 45 m<sup>2</sup> erwartet Sie hier. Drei Zimmer mit 18 m<sup>2</sup>, 16,9m<sup>2</sup> und 24,5 m<sup>2</sup> sowie zwei Badezimmer mit 10,2 m<sup>2</sup> und 3,6 m<sup>2</sup> stehen Ihnen zur Verfügung. Die Küche ist mit 10,7 m<sup>2</sup> offen gestaltet und das Reduit von 3,5 m<sup>2</sup> bietet Platz für Vorräte und einen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler. 2 Plätze in der Tiefgarage und ein grosser Kellerraum mit Fenster gehören ebenfalls dazu.

## Gebäude

Gebäudenutzung	MFH mit bis zu 5 Wohnungen	Schätzungsjahr	-
EGID	-	Gebäudevolumen	-
EWID	-	Anzahl Geschosse	-
Art EWG	Attikawohnung	Dachart	-
Wertquote EWG	100 %	Unterkellerung	-
Anteil Erneuerungsfonds	-	Ursprüngliches Baujahr	2002
Konstruktionsart	-	Technisches Baujahr	-
Anzahl Gebäude	-	Wohnfläche	160 m <sup>2</sup> NWF
Gebäudeversicherung	-	Zimmerzahl	4.5
Versicherungsnummer	-	Anzahl Nebenräume	-
Versicherungswert	-	Aussenraum	45.6 m <sup>2</sup>

## Zustand: Erfolgte Renovationen und Einschätzung

Zustand	4.0 - gut	
Zustand Hülle	3.5 - intakt-gut	
Zustand Ausbau	4.0 - gut	
Renovation 1 - 2021	Erneuerung Ausbau	8'400 CHF
Renovation 2 - 2021	Erneuerung Ausbau	7'777 CHF
Bemerkungen	Einbauschränke sowie Einbau Klimaanlage	

## Standard: Qualitätsprofil und Einschätzung

Ausbaustandard	4.0 - gehoben	Wand-/Bodenbeläge	hochwertige Beläge und Oberflächen
Energiestandard	Hülle gedämmt	Küche	gehobene Ausstattung
Raumaufteilung	grosszügig und zweckmässig	Wärmeerzeugung	Gas-Zentralheizung
Raumhöhen	hohe Wohnräume	Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Anzahl Nasszellen	2	Extras	-
Zusätzliche WC	-		

## Parkierung

Garagenplätze	Andere Parkierung: keine vorhanden
2 in hauseigener Tiefgarage	
keine in separatem Garagengebäude	

---

# Impressum

---

## Projekt

Referenz-Nr. Mausackerweg 69, 4153 Reinach

---

## Auftraggeber

---

## Ersteller

Daniela Vorpe Immobilien und Dienstleistungen

Daniela Vorpe

lic. iur.

Christoph Merian-Ring 11

4153 Reinach

+41 (0)61 530 00 30

[dv@danielavorpe.ch](mailto:dv@danielavorpe.ch)

[danielavorpe.ch](http://danielavorpe.ch)

# Glossar / Begriffsdefinitionen

## Altlasten

Mit Abfällen belastete Standorte, für die nachgewiesen ist, dass sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder bei denen die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen; solche Standorte sind sanierungsbedürftig (Art. 2 Abs. 2 und 3 AltIV).

## Anteil Erneuerungsfonds

Ein Erneuerungsfonds wird geäufnet um Sanierungen für ein Mehrfamilienhaus zu finanzieren. Die jährlichen Beiträge, die durch die Stockwerkeigentümer einbezahlt werden, richten sich nach der jeweiligen Wertquote.

## Baukostenplan (CRB-BKP)

Ausführungsorientierter Investitionskostenplan, der für sämtliche Kosten einer Bauanlage nach Arbeitsgattungen strukturiert ist, wobei diese Struktur dazu dient, Kostenvoranschläge, Ausschreibungen, Werkverträge, das Rechnungswesen und statistische Auswertungen zu erstellen.

## Baurecht

Im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu erstellen (gemäss ZGB 779 ff). Der Baurechtgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins.

## Benchmark

Referenzpunkt, um Werte zu messen, zu beurteilen oder als approximativer Wert für Berechnungen.

## Bruttokapitalisierung

Bruttokapitalisierungssatz: Liegenschaftskosten (Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten) werden in %p auf den Nettodiskontsatz geschlagen.

## Comparables

Vergleichsobjekte mit ähnlichen Parametern.

## Denkmalschutz

Der Heimatschutz und die Denkmalpflege stützt sich auf Artikel 78 der BV sowie auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Unter Heimatschutz ist im Sinne der Verfassung Pflege und Erhaltung des heimatlichen Landschafts- und Ortsbilds sowie archäologischer Stätten und Kulturdenkmäler zu verstehen.

## Ertragswert

Ertragswert = Summe der Barwerte der künftiger Nettoerträge bzw. nachhaltiger Ertrag (nachhaltige Nettomiete) dividiert durch Bruttokapitalisierungssatz.

## Hauptnutzfläche HNF SIA 416

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

## Hedonische Bewertung

Hedonische Modelle sind analytisch-statistische Vergleichswertmodelle zur Punktschätzung von Marktwerten unter Berücksichtigung der Objektqualitäten, wobei im Gegensatz zu manuellen Vergleichswertanalysen eine grosse Zahl von Immobilientransaktionen berücksichtigt werden kann.

## Heimfall / Heimfallentschädigung

Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten.

## Makrolage

Qualität des Immobilienmarkts eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten.

## (Gewichteter) Marktwert

Der bei einer Transaktion unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbare Preis. Der gewichtete Marktwert wird aus einer Kombination der verschiedenen Methoden errechnet.

## Median

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches einen Datensatz in zwei Hälften teilt. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medians. (Median = 50% Quantil).

## Mikrolage

Kleinräumige Lagequalität der Liegenschaft.



---

# Glossar / Begriffsdefinitionen

---

## Quantil

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches eine Einordnung innerhalb eines Datensatzes ermöglicht. So markiert das 25%-Quantil die Grenze zwischen den 25% tiefsten und den übrigen Werten.

## Realwert

Der Realwert setzt sich aus dem Neuwert (Baukosten, die für die Neuerstellung des gleichen Gebäudes anfallen würden, abzüglich des Renovationsbedarfs) und dem Landwert zusammen.

## Roher Marktwert

Der rohe Marktwert entspricht dem Marktwert des Objekts ohne Parkierung, Sonderfaktoren und Baurechte.

## Standard

Qualitative Einschätzung des (Ausbau-)Standards der Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.

## Technisches Baujahr

Bei Altbauten – Baujahr vor dem zweiten Weltkrieg – kann es vorkommen, dass die Liegenschaft mehrmals saniert wurde. Im Falle einer Totalsanierung (eine übliche Renovation ist nicht hinreichend) wird deren Jahr als technisches Baujahr im Modell anstelle des ursprünglichen Baujahrs verwendet.

## Wertquote

Die Wertquote spiegelt den Anteil einer Wohneinheit in Tausendstel des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechts wieder. Sie hält auch den Umfang der Beteiligung des Stockwerkeigentümers an den Rechten und Pflichten innerhalb der Gemeinschaft fest.

## Zustand

Qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle und dem Ausbau einer Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.