

# Schmucke Doppelhaushälfte in Reinach beim Mischeli

daniela vorpe  
Immobilien | Dienstleistungen

## Einfamilienhaus

Jungstrasse 2  
4153 Reinach

Marktwert 1'220'000 CHF  
Bewertungszweck Verkauf der Liegenschaft



## Auftraggeber

## Ersteller

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

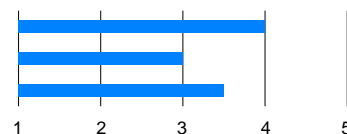
[dv@danielavorpe.ch](mailto:dv@danielavorpe.ch)  
danielavorpe.ch

# Bewertungsübersicht

## Liegenschaft

Adresse Jungstrasse 2  
PLZ / Ort 4153 Reinach  
Wesentliche Servitute nein  
Baurecht nein  
Grundstückfläche 203 m<sup>2</sup>  
EGID -

Zustand  
Ausbaustandard  
Mikrolage



## Gebäude

Art EFH EFH - einseitig angebaut  
Gebäudenutzung Einfamilienhaus  
Ursprüngliches Baujahr 1965  
Gebäudevolumen -  
Wohnfläche 100 m<sup>2</sup> unbek. Definition  
Zimmerzahl 4.5  
Energiestandard teilweise gedämmt (z.B. Dach)

Garagenplätze: keine vorhanden

Andere Parkierung  
1 Parkplatz / Unterstand

Marktwert 1'220'000 CHF

13'560 CHF/m<sup>2</sup> HNF

## Kurzbeschreibung

Renovierte Doppelhaushälfte sucht neue Eigentümer. Ideal für Paare oder kleine Familien. In nächster Nähe zum Mischeli Einkaufszentrum gelegen.

Die Liegenschaft ist renoviert und einzugsbereit. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingang und Wohnbereich mit Küche. Alles offen gestaltet, sodass ein angenehmes Raumgefühl entsteht. Im ersten Stock sind dann die 3 Zimmer und ein Bad mit Dusche, WC und Lavabo, wobei ein Zimmer einen Balkon hat. Interessant macht das Gebäude unter anderem der grosse Raum im Untergeschoss, der über einen separaten Eingang verfügt und z.B. als Nagelstudio oder stilles Gewerbe genutzt werden kann. Ebenfalls im Untergeschoss findet sich ein zweiter Raum, ein Bad mit Dusch, WC und Lavabo und eine Nische für Waschmaschine und Tumbler. Im Sommer geniessen Sie herrliche Abende auf der Terrasse im neu angelegten Garten.

## Bewertungszweck

Verkauf der Liegenschaft

## Bemerkung

Die Angaben beruhen auf einer hedonischen Bewertung und sind keine Garantie für einen konkreten Verkaufspreis.

## 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

Reinach, 23.10.2023, Daniela Vorpe

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

# Impressionen

Helles Woh- und Esszimmer mit Zugang zum Garten



Eingang und Küche



Geräumiger Sitzplatz mit natürlichem Sichtschutz



Badezimmer 1. OG



Zimmer 1. OG mit Balkon



Beheizter Hobbyraum mit separatem Hauseingang



# 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 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.

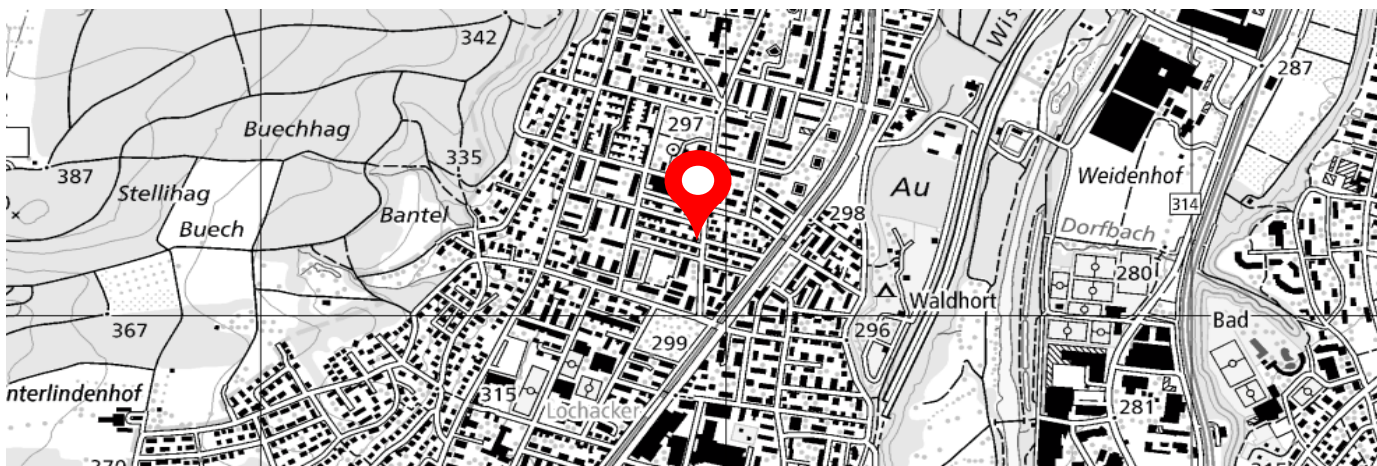
Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2035 in der Gemeinde Reinach (BL) von einer Zusatznachfrage von 780 Wohnungen (pro Jahr: 56) auszugehen.

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

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Jungstrasse 2 im Quartier Reinach, in der Gemeinde Reinach (BL). Insgesamt handelt es sich um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4.0 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und eingeschränkte Aussicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist eine Migros und liegt rund 112 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 4.2 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 2 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 1 Restaurant zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist in Fussdistanz erreichbar.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein Fluss, welcher rund 675 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 375 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 197 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 0.9 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 57 und bei Nacht mit 38 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

## Mikrolage

Mikrolage	3.5 - durchschnittliche-gute Lage
Besonnung	sehr sonnig
Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	ruhig
Negative Umstände	-
Hauszugang	unproblematisch

---

# Umgebungsanalyse

---

Parkplatz gleich beim Eingang



---

Grosszügige Terrasse mit neuer Gartenanlage



---

Gasheizung erneuert 2022



---

# Grundstück

---

## Beschrieb Grundstück

Das Grundstück liegt im Mischelquartier und ist nur etwa 100m vom Einkaufszentrum entfernt. Dort finden Sie eine Migros, eine Apotheke, eine Kinderbetreuung sowie diverse Geschäfte.

---

## Kataster und Baurechtliches

Kataster-Nr.	3692
Weitere Nrn.	-
Bauzone	W2 - Wohnen, 2 Vollgeschosse
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	-
Grundstückfläche	203 m <sup>2</sup>

---

## Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

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

---

## Baurecht

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

# Objekt

## Beschrieb Objekt

Das Einfamilienhaus ist einseitig angebaut und wurde im Jahr 1965 in Massivbauweise mit Satteldach erstellt. Es ist vollständig unterkellert. Es verfügt über 4.5 Zimmer und eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> (unbekannte Definition).

Das Gebäude ist in einem guten Zustand (Gebäudehülle: intakt bis gut; Ausbau: gut). Die Gebäudehülle ist teilweise gedämmt (z.B. Dach, Fenster). Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung. Die Heizung wurde Ende 2022 erneuert. Der Ausbaustandard ist üblich/durchschnittlich. Die Raumaufteilung ist zweckmässig umgesetzt. Die Raumhöhen sind üblich. Die Küche ist gehoben ausgestattet. Zur Verfügung stehen zwei Nasszellen (Dusche/Bad). Die Bodenbeläge und Oberflächen sind von kostengünstiger Qualität. Die Wärmeverteilung geschieht mittels Radiatoren.

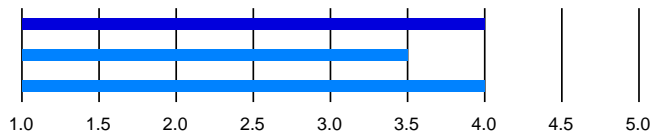
Im Freien/Autounterstand findet sich ein Parkplatz.

## Gebäude

Gebäudenutzung	Einfamilienhaus	Gebäudevolumen	-
EGID	-	Anzahl Geschosse	-
Art EFH	EFH - einseitig angebaut	Dachart	Satteldach
Konstruktionsart	Massivbau	Unterkellerung	vollständig unterkellert
Anzahl Gebäude	-	Ursprüngliches Baujahr	1965
Gebäudeversicherung	-	Technisches Baujahr	-
Versicherungsnummer	-	Wohnfläche	100 m <sup>2</sup> unbek. Definition
Versicherungswert	-	Zimmerzahl	4.5
Schätzungsjahr	-	Nebengebäude	-

## Zustand: Erfolgte Renovationen und Einschätzung

Zustand	4.0 - gut
Zustand Hülle	3.5 - intakt-gut
Zustand Ausbau	4.0 - gut



Renovation 1 - 2022	Erneuerung Ausbau	12'000 CHF
Renovation 2 - 2022	Aussensanierung	15'000 CHF
Renovation 3 - 2022	Aussensanierung	30'000 CHF

## Standard: Qualitätsprofil und Einschätzung

Ausbaustandard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Energiestandard	teilweise gedämmt (z.B. Dach)
Raumaufteilung	zweckmässig
Raumhöhen	übliche Raumhöhen (ca. 2.40 bis 2.60)
Anzahl Nasszellen	2
Zusätzliche WC	-
Wand-/Bodenbeläge	kostengünstige Ausstattung
Küche	gehobene Ausstattung
Wärmeerzeugung	Gas-Zentralheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren
Extras	-

## Parkierung

Garagenplätze: keine vorhanden

Andere Parkierung  
1 Parkplatz / Unterstand



# Unterlagenverzeichnis

---

Grundstück	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser
Grundbuchauszug	ja			
Katasterplan	nein			
Wesentliche Servitute	nein			
Altlasten	nein			
Denkmalschutz	nein			
Baurecht	nein			
Zonenplan / Sondernutzungspläne	nein			
Weitere Unterlagen	nein			

---

Gebäude	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser
Fotodokumentation	ja			
Gebäudeanalyse	nein			
Baubeschrieb	nein			
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	nein			
Objektpläne	ja			
Haustechnik	nein			
Flächen und Volumen	nein			
Kostenberechnung	nein			
Kostenabrechnungen (laufende Kosten)	nein			
Weitere Unterlagen	ja			

---

# Impressum

---

## Projekt

Referenz-Nr. Jungstrasse 2, 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).

## 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 erzielbaren 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.

## 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.

---

# Glossar / Begriffsdefinitionen

---

## 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.

## Zustand

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