

# Barwert nach Dr. K. Fierz, Baulandwert Miete

Datum 10.12.2025

Ausgangslage	Baugesetz	Ausnutzung
Bauzone	<b>W2a</b>	1'050.6 mögliche BGF (ohne DG)
Zahl Vollgeschosse	<b>2</b>	525.3 BGF je Vollgeschoss
BZ	<b>0%</b>	<b>1'050.6</b> BGF-Summe Vollgeschosse
AZ	<b>60%</b>	<b>262.7</b> BGF DG
DG	0.50	<b>1'313.3</b> mögliche BGF (incl DG)
Parzellenfläche in m2:	<b>1'428</b> P F0299	<b>75%</b> Anteil NNF an BGF
Parzellenfläche in m2:	<b>323</b> P F0951	
Parzellenfläche in m2:	<b>1'751</b>	<b>984.9</b> Nettonutzfläche (NNF)

Kubatur und Baukosten	m3	Ansatz
<b>UG</b>	<b>525.3</b>	
Raumhöhe in m	<b>3</b>	1'576 <b>600</b> 945'540
<b>EG/OG</b>	<b>525.3</b>	
Raumhöhen in m	<b>3</b>	
Anzahl Geschosse	<b>2</b>	3'152
Zuschlag Flachdach	<b>0.5</b>	263 nicht begehbar
<b>DG</b>	<b>262.7</b>	
Raumhöhe in m	<b>3</b>	788
Summe Kubus OG		4'202 <b>950</b> 3'992'280
Nebenkosten	<b>12%</b>	592'538
<b>Baukosten</b>	<b>CHF</b>	<b>5'530'358</b>

Berechnung	Mögliche Bandbreite				
	985	985	985	985	985
Nettonutzflächen	985	985	985	985	985
Ansätze je m2	<b>9'500</b>	<b>10'000</b>	<b>10'500</b>	<b>11'000</b>	<b>11'500</b>
Bruttoerlös CHF/pa	9'356'906	9'849'375	10'341'844	10'834'313	11'326'781
minus Baukosten	-5'530'358	-5'530'358	-5'530'358	-5'530'358	-5'530'358
minus Risiko/Gewinn <b>-15%</b>	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
vom Erlös berechnet	-1'403'536	-1'477'406	-1'551'277	-1'625'147	-1'699'017
minus Abbruchkosten <b>0 -30</b>	0	0	0	0	0
Differenz = Landwert	<b>2'423'012</b>	<b>2'841'610</b>	<b>3'260'209</b>	<b>3'678'807</b>	<b>4'097'406</b>
Parzellenflächen in m2	1751	1751	1751	1751	1751
<b>Ergebnis</b>					
<b>Baulandwerte CHF/m2</b>	<b>1'384</b>	<b>1'623</b>	<b>1'862</b>	<b>2'101</b>	<b>2'340</b>
Baulich nutzbare Parzellenflächen in m2	1'751	1'428	1'428	1'428	1'428
Möglicher Wert der Parzellen CHF	2'423'012	2'317'430	2'658'811	3'000'192	3'341'574
	CHF	2'488'120			

<b>Gemittelter Landwert/m2 bei Baureife</b>	<b>1'742</b>	<b>gültig für Miethäuser</b>
---	--------------	------------------------------

Hecht Immo Consult AG, Birsigstrasse 2, 4054 Basel

**Barwert nach Dr. K. Fierz, Baulandwert bei Miethäusern**

10.12.2025

Landwert bei Erreichen der Baureife	m2/m3	CHF/m2/m3	Landwert		
Grundstück	1	1'742	1'742		
Abbruchkosten	0	-30	0		
Summe Landwert minus Abbruchkosten			1'742		
Abzinszeitraum in Jahren			12		
Zinssatz in %			2.50%		
Abzinsfaktor daraus			0.743556	CHF	1'296
<b>Landwert diskontiert auf heute, Wartezeit 12 Jahre</b>				<b>CHF</b>	<b>1'296</b>

Landwert bei Erreichen der Baureife	m2/m3	CHF/m2/m3	Landwert		
Grundstück	1	1'742	1'742		
Abbruchkosten	0	-30	0		
Summe Landwert minus Abbruchkosten			1'742		
Abzinszeitraum in Jahren			16		
Zinssatz in %			2.50%		
Abzinsfaktor daraus			0.673625	CHF	1'173
<b>Landwert diskontiert auf heute, Wartezeit 16 Jahre</b>				<b>CHF</b>	<b>1'173</b>

Landwert bei Erreichen der Baureife	m2/m3	CHF/m2/m3	Landwert		
Grundstück	1	1'742	1'742		
Abbruchkosten	0	-30	0		
Summe Landwert minus Abbruchkosten			1'742		
Abzinszeitraum in Jahren			20		
Zinssatz in %			2.50%		
Abzinsfaktor daraus			0.610271	CHF	1'063
<b>Landwert diskontiert auf heute, Wartezeit 20 Jahre</b>				<b>CHF</b>	<b>1'063</b>

# Barwert nach Dr. K. Fierz, Baulandwert Verkauf in STWG

Datum 07.01.2026

Ausgangslage	Baugesetz	Ausnutzung
Bauzone	<b>W2a</b>	1'050.6 mögliche BGF (ohne DG)
Zahl Vollgeschosse	<b>2</b>	525.3 BGF je Vollgeschoss
BZ	<b>0%</b>	<b>1'050.6</b> BGF-Summe Vollgeschosse
AZ	<b>60%</b> 12.0	<b>262.7</b> BGF DG
DG	0.50	<b>1'313.3</b> mögliche BGF (incl DG)
Parzellenfläche in m2:	<b>1'428</b> P F0299	<b>75%</b> Anteil NNF an BGF
Parzellenfläche in m2:	<b>323</b> P F0951	
Parzellenfläche in m2:	<b>1'751</b>	<b>984.9</b> Nettonutzfläche (NNF)

Kubatur und Baukosten	m3	Ansatz
<b>UG</b>	<b>525.3</b>	
Raumhöhe in m	<b>3</b>	1'576 <b>700</b> 1'103'130
<b>EG/OG</b>	<b>525.3</b>	
Raumhöhen in m	<b>3</b>	
Anzahl Geschosse	<b>2</b>	3'152
Zuschlag Flachdach	<b>0.5</b>	263 nicht begehbar
<b>DG</b>	<b>262.7</b>	
Raumhöhe in m	<b>3</b>	788
Summe Kubus OG		4'202 <b>1'200</b> 5'042'880
Nebenkosten	<b>12%</b>	737'521
<b>Baukosten</b>	<b>CHF</b>	<b>6'883'531</b>

Berechnung	Mögliche Bandbreite				
	985	985	985	985	985
Nettonutzflächen	985	985	985	985	985
Ansätze je m2	<b>13'500</b>	<b>14'000</b>	<b>14'500</b>	<b>15'000</b>	<b>15'500</b>
Bruttoerlös CHF/pa	13'296'656	13'789'125	14'281'594	14'774'063	15'266'531
minus Baukosten	-6'883'531	-6'883'531	-6'883'531	-6'883'531	-6'883'531
minus Risiko/Gewinn <b>-15%</b>	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
vom Erlös berechnet	-1'994'498	-2'068'369	-2'142'239	-2'216'109	-2'289'980
minus Abbruchkosten <b>0 -30</b>	0	0	0	0	0
Differenz = Landwert	<b>4'418'627</b>	<b>4'837'225</b>	<b>5'255'823</b>	<b>5'674'422</b>	<b>6'093'020</b>
Parzellenflächen in m2	1751	1751	1751	1751	1751
<b>Ergebnis</b>					
<b>Baulandwerte CHF/m2</b>	<b>2'523</b>	<b>2'763</b>	<b>3'002</b>	<b>3'241</b>	<b>3'480</b>
Baulich nutzbare Parzellenflächen in m2	1'751	1'428	1'428	1'428	1'428
Möglicher Wert der Parzellen CHF	4'418'627	3'944'921	4'286'303	4'627'684	4'969'065
	CHF	4'115'612			

<b>Gemittelter Landwert/m2 bei Baureife</b>	<b>2'882</b>	<b>gültig für Eigentumswohnungen</b>
---	--------------	--------------------------------------

Hecht Immo Consult AG, Birsigstrasse 2, 4054 Basel

**Mögliche Verteilung auf Eigentumswohnungen**

	WF m2	Ansatz/m2	
4.5-Zi Whg EG	131	13'000	1'703'000
4.5-Zi Whg EG	132	13'000	1'716'000
4.5-Zi Whg EG	131	13'000	1'703'000
4.5-Zi Whg OG	131	13'000	1'703'000
4.5-Zi Whg OG	132	13'000	1'716'000
4.5-Zi Whg OG	131	13'000	1'703'000
3.5-Zi Whg Dachwhg	98	15'000	1'470'000
3.5-Zi Whg Dachwhg	99	15'000	1'485'000
	<u>985</u>		<u>13'199'000</u>

Wohnfläche pro Geschoss		
nach Verteilung	erlaubt	Delta
394	394.0	-0.025
394	394.0	-0.025
197	197.0	-0.0125

Hecht Immo Consult AG, Birsigstrasse 2, 4054 Basel

Delta Bruttoerlöse	Delta
-13'199'000	-985.0

Mögliche Flächen s.o.	984.9	Baukosten	-6'883'531
		Risiko/Gewinn	-2'068'369
Delta	-0.1	Bere nach VP	<b>4'247'100</b>

## Barwert nach Dr. K. Fierz, Baulandwert Verkauf in STWE

10.12.2025

Landwert bei Erreichen der Baureife	m2/m3	CHF/m2/m3	Landwert		
Grundstück	1	2'882	2'882		
Abbruchkosten	0	-30	0		
Summe Landwert minus Abbruchkosten			2'882		
Abzinszeitraum in Jahren			12		
Zinssatz in %			2.50%		
Abzinsfaktor daraus			0.743556	CHF	2'143
<b>Landwert diskontiert auf heute, Wartezeit 12 Jahre</b>				<b>CHF</b>	<b>2'143</b>

Landwert bei Erreichen der Baureife	m2/m3	CHF/m2/m3	Landwert		
Grundstück	1	2'882	2'882		
Abbruchkosten	0	-30	0		
Summe Landwert minus Abbruchkosten			2'882		
Abzinszeitraum in Jahren			16		
Zinssatz in %			2.50%		
Abzinsfaktor daraus			0.673625	CHF	1'941
<b>Landwert diskontiert auf heute, Wartezeit 16 Jahre</b>				<b>CHF</b>	<b>1'941</b>

Landwert bei Erreichen der Baureife	m2/m3	CHF/m2/m3	Landwert		
Grundstück	1	2'882	2'882		
Abbruchkosten	0	-30	0		
Summe Landwert minus Abbruchkosten			2'882		
Abzinszeitraum in Jahren			20		
Zinssatz in %			2.50%		
Abzinsfaktor daraus			0.610271	CHF	1'759
<b>Landwert diskontiert auf heute, Wartezeit 20 Jahre</b>				<b>CHF</b>	<b>1'759</b>