

PORTFOLIO-
BEWERTUNG

WOHNLIEGENSCHAFTEN

ALLGEMEINE BAU-
GENOSSENSCHAFT
ZÜRICH (ABZ)

Mai 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersicht	3
2	Methodik	3
3	Bewertung	4
4	Ergebnisse	7
5	Kontakt	13
6	Anhang	14

1 ÜBERSICHT

Die IAZI AG wurde von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) beauftragt, den Marktwert des Portfolios von 58 Wohnsiedlungen mit insgesamt 109 Liegenschaften zu ermitteln.

Als Grundlage für die Bewertung diente das statistische Bewertungsmodell von IAZI, anhand dessen der Ertragswert je Siedlung ermittelt wurde. Aus Optik des Gesamtbestandes ergibt sich daraus ein **Portfoliowert von CHF 1.819 Milliarden**. Dieser Wert basiert auf den aktuellen Mieterträgen (Wohnen), die gemäss dem genossenschaftlichen Charakter weit unter dem marktüblichen Niveau liegen (siehe Abschnitt 3 Bewertung). Nicht berücksichtigt wurden die Erträge aus der Vermietung von Gewerberäumlichkeiten. 2020 lag deren Anteil bei 2.9% (CHF 2 Mio.) des Gesamtertrags. Vorliegender Bericht vermittelt eine Übersicht über Methodik und Ergebnisse der durchgeführten Analyse.

2 METHODIK

Zwecks Herleitung der Marktwertschätzungen wurde auf das hedonische Marktkapitalisierungssatzmodell abgestützt. Das Modell wird jährlich auf Basis effektiver Freihandtransaktionen sowie den Daten des IAZI Swiss Property Benchmark® aktualisiert und standardmässig von einer Vielzahl der Schweizer Banken im Hypothekarprozess sowie in der Portfolioüberwachung eingesetzt. Sowohl im Transaktionsbereich wie auch im Segment der institutionellen Immobilieninvestoren stellt diese die schweizweit umfangreichste Datenbasis ihrer Art dar.

Als Modellergebnis resultiert ein objekt- und lagespezifischer Bruttokapitalisierungssatz, wobei die Stammdaten der Liegenschaften wie Baujahr, Fläche, Zustand, Mieteinnahmen und weitere durch die ABZ zur Verfügung gestellt und im Rahmen der vorliegenden Auswertung nicht verifiziert wurden. Der Ertragswert berechnet sich aus der Division der erfassten jährlichen Mieteinnahmen mit dem modellseitig ermittelten Kapitalisierungssatz.

Aktuell liegt der von IAZI statistisch ermittelte Bruttokapitalisierungssatz über sämtliche Objekte in der schweizweiten Datenbasis bei durchschnittlich 4.55%. Aufgrund der spezifischen Lage- und Objekteigenschaften wie Alter, Bauqualität und Zustand werden marktbasierend Zuschläge (erhöhte Risiken) respektive Abschläge (geringere Risiken) auf diesen Kapitalisierungssatz gerechnet.

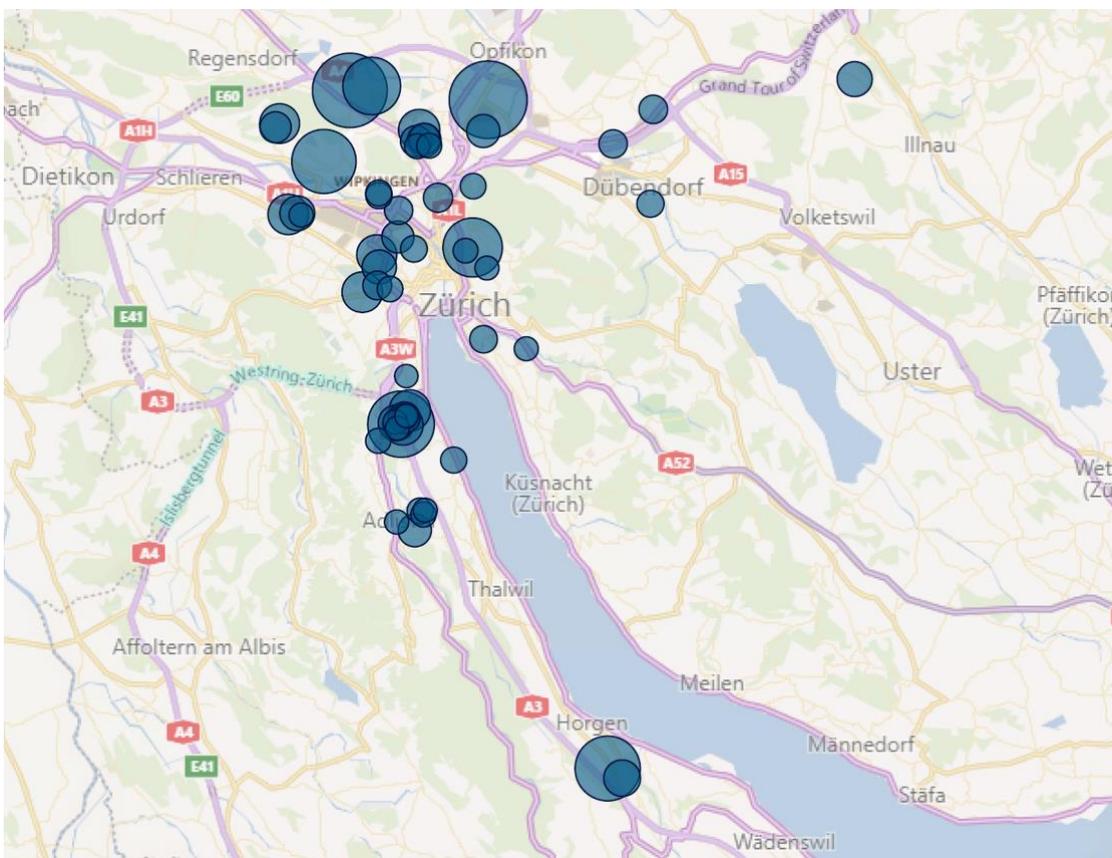
Zusätzlich zum Kapitalisierungssatz liefert das Modell eine Angabe zur statistischen Schätzqualität, die anhand der Objekt- und Lageeigenschaften ermittelt wird. Auf Stufe Einzelobjekt lässt sich damit eine datenbasierte Einschätzung zur Schätzgenauigkeit vornehmen. Erfahrungsgemäss beträgt diese für marktgängige Objekte ca. +/- 10%. Gleichzeitig ist das Modell aus Portfoliosicht insgesamt erwartungstreu. Ebenfalls durchgeführt wird für jedes Objekt eine Mietvalidierung. Die erfassten Mieteinnahmen werden dabei mit dem ortsüblichen Bestandesmietniveau verglichen.

3 BEWERTUNG

Das bewertete Portfolio konzentriert sich räumlich auf die Stadt Zürich und Umgebung. Die Objekte zeichnen sich insgesamt durch sehr zentrale Lagen aus, wie Abbildung 1 zeigt. Das 58 Wohnsiedlungen umfassende Portfolio wurde anhand der vom Auftraggeber gelieferten Objektangaben bewertet.

Ersatzwerte wurden verwendet für die Variablen „Anzahl Badezimmer“, „Anzahl Stockwerke“ und „Anzahl Aufzüge“. Letztere haben jedoch lediglich geringen Einfluss auf die Bewertung.

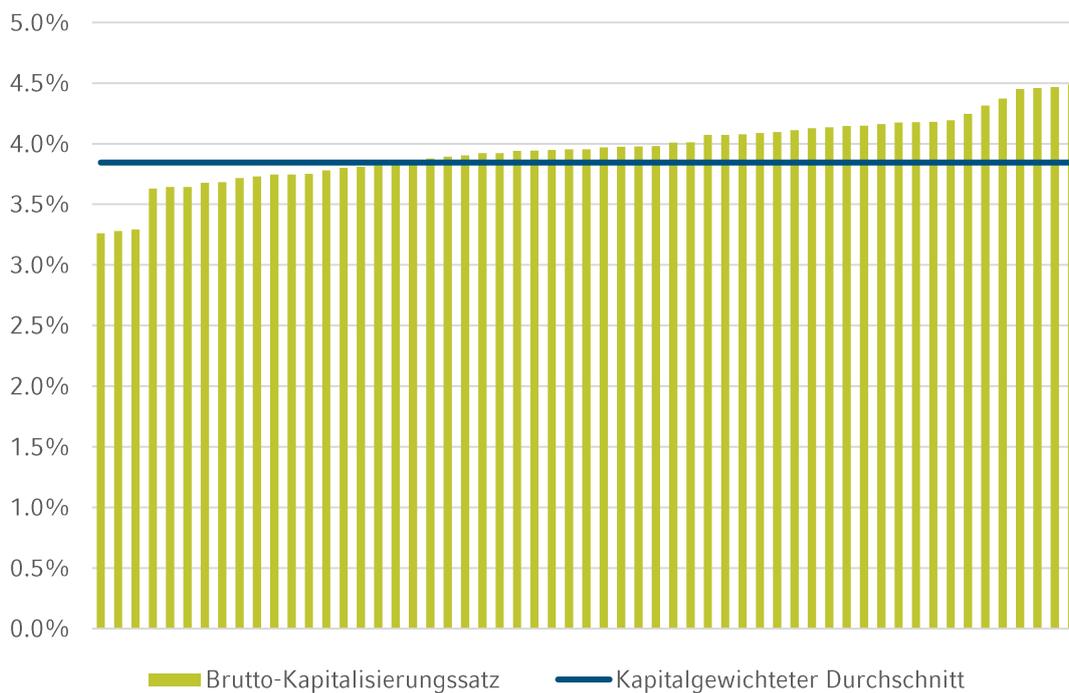
Abbildung 1: Räumliche Verteilung Portfolio (Siedlungen)



Die Kreisgrösse symbolisiert die Höhe des Marktwerts, wobei jeweils die Siedlungen insgesamt betrachtet werden.

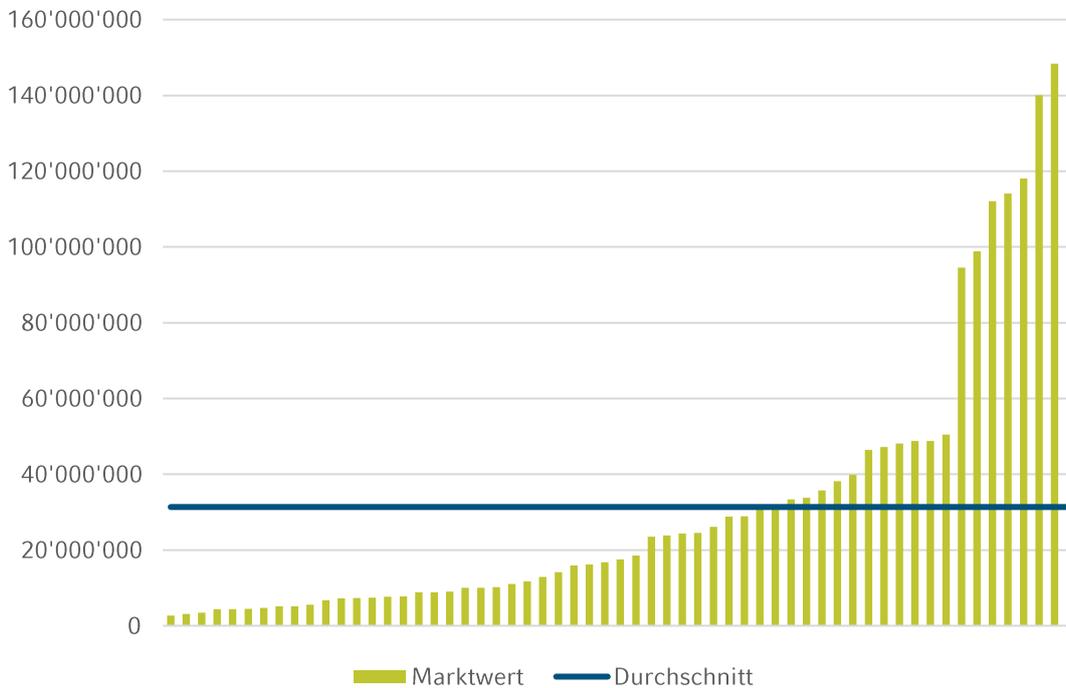
Die Bandbreite der ermittelten Bruttokapitalisierungssätze erstreckt sich von 3.26% bis 4.52%, wobei der kapitalgewichtete Durchschnittssatz 3.84% beträgt (Abbildung 2). Im Vergleich liegen die Kapitalisierungssätze damit bei sämtlichen Objekten der ABZ unter dem schweizweiten Mittel, was vor allem auf die sehr gute Makrolage der Objekte zurückzuführen ist. Die Vermietungsrisiken sind gering, Leerstände aufgrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage in der Region Zürich faktisch inexistent.

Abbildung 2: Verteilung Bruttokapitalisierungssätze (Siedlungen)



Speziell zu erwähnen in Bezug auf das vorliegende Portfolio sind die Mieterträge: Die vom Auftraggeber gelieferten Mieteinnahmen (netto) liegen durchschnittlich bei CHF 163 pro Quadratmeter und Jahr. Im Sinne des genossenschaftlichen Bestimmungszwecks bewegen sich diese deutlich unter den marktüblichen Mieten. Die anhand eines statistischen Modells ermittelten Markt-Bestandesmieten belaufen sich an den jeweiligen Objektstandorten im Mittel auf CHF 262 pro Quadratmeter und Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen Aufschlag von 62 Prozent gegenüber dem bestehenden Mietertragsniveau (siehe Abschnitt 6 Anhang).

Dieser Umstand ist insofern zu beachten, als sich der Ertragswert des Portfolios anhand der vom Auftraggeber gelieferten Mieteinnahmen und der statistisch ermittelten Bruttokapitalisierungssätze berechnet. Die Ertragswerte verteilen sich über eine Spanne zwischen CHF 2.7 Mio. und CHF 148.4 Mio. (Abbildung 3).

Abbildung 3: Verteilung Marktwerte in CHF (Siedlungen)

Die statistische Schätzqualität wird auf einer Skala von 1 bis 3 gemessen:

- Ein Wert von 3 entspricht der höchsten Schätzqualität (typische Objekteigenschaften)
- Ein Wert von 2 entspricht einer mittleren Schätzqualität (leicht atypische Objekteigenschaften)
- Ein Wert von 1 entspricht der geringsten Schätzqualität (atypische Objekteigenschaften)

Im vorliegenden Portfolio weisen 14 (24%) der 58 bewerteten Siedlungen eine Schätzqualität von 3 auf, weitere 10 (17%) erreichen eine mittlere Schätzqualität. Bei 34 (59%) Objekten resultiert eine Schätzqualität von 1. Der Grund hierfür liegt mehrheitlich im vergleichsweise tiefen Mietertragsniveau. Da das verwendete Modell anhand von Renditeliegenschaften institutioneller Anleger kalibriert wird, werden die vorliegenden Mietwerte als atypisch eingestuft. Ebenfalls als auffällig klassifiziert wird modellseitig in vielen Fällen das Verhältnis von Wohnungs- und Zimmerzahl zur jeweiligen Liegenschaftsgrösse. In Bezug auf die angewendete Schätzmethode sowie die zur Verfügung gestellten Basisdaten gilt es diesen Einschränkungen bei der Interpretation der Resultate Rechnung zu tragen.

4 ERGEBNISSE

Tabelle 1: Bewertung des Wohnliegenschaftenportfolios per Modell 2021

Nr.	Siedlung	Strasse	PLZ	Ort	Brutto- kapitalisierungs- satz	Mieteinnahmen netto (CHF/Jahr)	Mieteinnahmen netto (CHF/m ² /Jahr)	Ertragswert (CHF)
100	Wiedikon	Gertrudstrasse 103, Goldbrunnenstrasse 123, 127, 131, Haldenstrasse 166, 168, 170	8003	Zürich	3.63%	1'772'420	182	48'812'000
200	Birchstrasse	Birchstrasse 111	8050	Zürich	4.08%	296'484	180	7'271'000
400	Forchstrasse	Forchstrasse 296, Russenweg 19	8008	Zürich	3.72%	163'536	176	4'400'000
500	Mutschel- lenstrasse	Mutschellenstrasse 87	8038	Zürich	4.18%	110'904	135	2'655'000
600	Balberstrasse 2	Balberstrasse 16-21, Lettenholzstrasse 30	8038	Zürich	3.29%	1'313'760	165	39'896'000
700	Schaff- hauserstrasse	Milchbuckstrasse 2, 4, Schaffhauserstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104	8057	Zürich	4.16%	769'803	169	18'500'000
800	Frohburgstrasse	Frohburgstrasse 190, 192, 194, 196, 198, 200	8057	Zürich	3.83%	340'692	204	8'886'000
900	Wipkingen	Habsburgstrasse 23, 25, 27, 29, 31, Leutholdstrasse 1, 3, 5, 9, 11	8037	Zürich	4.15%	659'571	134	15'903'000
1200	Oerlikon 1	Affolternstrasse 117, 119, 121, 123, 125, Regensbergstrasse 208, 210, 212	8050	Zürich	3.96%	929'706	172	23'507'000

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) – Portfolio-Bewertung Wohnliegenschaften

Nr.	Siedlung	Strasse	PLZ	Ort	Brutto- kapitalisierungs- satz	Mieteinnahmen netto (CHF/Jahr)	Mieteinnahmen netto (CHF/m ² /Jahr)	Ertragswert (CHF)
1300	Adliswil	Kilchbergstrasse 46, 48, Talstrasse 2, 4	8134	Adliswil	4.31%	223'260	141	5'175'000
1400	Zweierstrasse	Zweierstrasse 99, 101, 103, 105	8003	Zürich	3.96%	356'390	161	9'010'000
1500	Leimbach	Leimbacherstrasse 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80	8041	Zürich	4.49%	344'080	158	7'665'000
1600	Hochstrasse	Hochstrasse 105, 107, 109	8044	Zürich	3.64%	162'567	132	4'463'000
1800	Ottostrasse	Josefstrasse 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, Neugasse 140, 142, Ottostrasse 25, 27, 29, 31, 33, 35	8005	Zürich	3.97%	1'038'493	154	26'161'000
1900	Mühlebachstrasse	Mühlebachstrasse 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147	8008	Zürich	3.80%	537'744	150	14'147'000
2100	Entlisberg 1	Entlisbergstrasse 26, 28, 32, 36, 40, 44, 48, 50, Gustav-Heinrich-Weg 3, 5, 7, Hintermeisterhof 1-10, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	8038	Zürich	3.85%	1'373'923	172	35'715'000
2400	Neugasse	Ackerstrasse 9, 11, Neugasse 30, 32, 34	8005	Zürich	3.92%	458'196	155	11'685'000
2500	Toblerstrasse	Hadlaubstrasse 11, 17, 23, Otto Lang Weg 2-6, Toblerstrasse 11, 13, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 26, 27	8044	Zürich	3.26%	3'222'420	175	98'812'000
2600	Entlisberg 2 + 3	Entlisbergstrasse 1, 5, 9, 21, 25, 29, 41, 45, 49, Marchwartstrasse 20, 24, 30, 34, 38, 40, 44, 48	8038	Zürich	3.28%	3'873'698	184	118'083'000

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) – Portfolio-Bewertung Wohnliegenschaften

Nr.	Siedlung	Strasse	PLZ	Ort	Brutto- kapitalisierungs- satz	Mieteinnahmen netto (CHF/Jahr)	Mieteinnahmen netto (CHF/m ² /Jahr)	Ertragswert (CHF)
2700	Kanzlei	Erismannstrasse 45, 47, 49, 51, 53, 55, Kanzleistrasse 151, 153, 155, 161, 163, Karl Bürkli-Strasse 2, 4, 6, 8, 10, Seebahnstrasse 193, 195, 197, 199, 201	8004	Zürich	4.37%	1'394'472	134	31'881'000
2900	Zurlinden	Eschwiesenstrasse 1-4, Gertrudstrasse 27, 29, 31, Kalkbreitestrasse 74, 76, 78	8003	Zürich	4.15%	725'670	121	17'492'000
3100	Moosstrasse 1	Moosstrasse 30, Owenweg 19	8038	Zürich	4.13%	142'404	144	3'449'000
3300	Waidfussweg 1	Nordstrasse 357, 363, 365, Waidfussweg 21, 23, 25, 27	8037	Zürich	4.11%	452'520	124	11'006'000
3400	Oberwiesen	Goldregenweg 25, 27, 31, 35, 37, 41, Oberwiesenstrasse 12, 14, 16, 18, 20, 22, 30, 32, 34, 40, 42, 44, Regensbergstrasse 221, 223	8050	Zürich	4.07%	992'712	148	24'371'000
3500	Herrlig	Hohlstrasse 621, 623, 625, 627, 629, 631, 633, 635, 637, 639, Robert-Seidel-Hof 2, 4, 6, 8, 10-13, 15-20, 22, 24, 26, 27-31, 33, 35, 37, 39, 40-43, 45, 47, 49, 50-53, 55, 57, 59, 60-63, 65, 70, 20, 74	8048	Zürich	4.10%	1'997'280	140	48'748'000
3600	Owenweg	Balberstrasse 49, 50, 52, 56, 58, 62, 64, Marchwartstrasse 5, 11, 19, Moosstrasse 24, 26, Owenweg 16, 18, 20, 24, 26	8038	Zürich	4.01%	984'228	139	24'545'000
3700	Waidfussweg 2	Trottenstrasse 84, 87, 89, 91, Waidfussweg 35, 36, 37	8037	Zürich	4.09%	410'700	125	10'044'000

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) – Portfolio-Bewertung Wohnliegenschaften

Nr.	Siedlung	Strasse	PLZ	Ort	Brutto- kapitalisierungs- satz	Mieteinnahmen netto (CHF/Jahr)	Mieteinnahmen netto (CHF/m ² /Jahr)	Ertragswert (CHF)
3800	Goldregenweg	Goldregenweg 11, 15, 19, 21	8050	Zürich	4.18%	311'256	152	7'447'000
3900	Im Moos 1	Balberstrasse 83, 85, 87, Hauriweg 11, Marchwartstrasse 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, Moosstrasse 50, 52, 54, 56, 58, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 82	8038	Zürich	4.07%	1'958'907	140	48'107'000
4000	Im Moos 2	Hauriweg 9, Moosstrasse 51, 53, 59, 61	8038	Zürich	4.01%	295'152	142	7'359'000
4100	Felsenhof 1	Felsenhofstrasse 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42	8134	Adliswil	3.95%	396'840	176	10'051'000
4200	Talstrasse	Kilchbergstrasse 50, Talstrasse 3, 5, 7	8134	Adliswil	3.94%	304'452	167	7'724'000
4300	Effretikon	Illnauerstrasse 42, 44, Rappenstrasse 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32	8307	Effretikon	4.46%	1'505'172	153	33'755'000
4400	Dietlikon	Brunnenwiesenstrasse 11, 13, 15, 17	8305	Dietlikon	4.25%	710'392	149	16'732'000
4500	Wacht	Eggstrasse 15, 17, 18, Wachtstrasse 36, 38, 42, 44	8134	Adliswil	3.97%	1'145'940	153	28'835'000
4600	Bristenstrasse	Bristenstrasse 2	8048	Zürich	3.81%	195'708	158	5'138'000
4700	Felsenhof 2	Felsenhofstrasse 15, 17, Kilchbergstrasse 51	8134	Adliswil	3.92%	185'712	158	4'735'000
4800	Entlisberg 4	Entlisbergstrasse 54	8038	Zürich	3.82%	166'680	291	4'361'000

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) – Portfolio-Bewertung Wohnliegenschaften

Nr.	Siedlung	Strasse	PLZ	Ort	Brutto- kapitalisierungs- satz	Mieteinnahmen netto (CHF/Jahr)	Mieteinnahmen netto (CHF/m ² /Jahr)	Ertragswert (CHF)
4900	Hönggerberg	Am Börtli 6, 8, 10, 12, Appenzellerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, Im Wingert 1-9, 12, 14, 16, 18, 20	8049	Zürich	3.73%	4'180'251	167	112'062'000
5000	Rütihof 1	Rütihofstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	8049	Zürich	4.18%	1'940'299	168	46'470'000
5100	Lommisweg	Altstetterstrasse 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, Hohlstrasse 601, 603	8048	Zürich	3.94%	1'315'029	162	33'347'000
5200	Wallisellen	Im Langacker 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	8304	Wallisel- len	4.52%	731'016	148	16'156'000
5300	Vogelsang	Vogelsangstrasse 3	8006	Zürich	3.78%	254'052	244	6'719'000
5400	Dübendorf	Grünenstrasse 21, 25	8600	Düben- dorf	4.47%	575'196	186	12'878'000
5500	Rütihof 2	Giblenstrasse 60 (Kindergarten), Rütihofstrasse 21, 23, 25, 27, 29	8049	Zürich	3.90%	930'824	194	23'850'000
5600	Kilchberg	Weinbergstrasse 54, 56, 58	8802	Kilchberg	3.68%	374'849	202	10'176'000
5700	Moosstrasse 2	Moosstrasse 8, 10	8038	Zürich	4.19%	132'372	175	3'157'000
5800	Balberstrasse 1	Balberstrasse 47	8038	Zürich	3.98%	353'100	180	8'873'000
5900	Gust.Heinr.Weg	Gustav-Heinrich-Weg 6	8038	Zürich	3.75%	207'096	169	5'522'000
6000	Regina Kägi Hof	Affolternstrasse 138 (Kinderhort), Regina-Kägi-Hof 1-12	8050	Zürich	3.89%	1'964'580	133	50'446'000
6100	Jasminweg 1	Goldregenweg 30, 32, Holunderweg 27, Regensbergstrasse 207, 209, 211, 213	8050	Zürich	3.98%	1'231'108	149	30'958'000

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) – Portfolio-Bewertung Wohnliegenschaften

Nr.	Siedlung	Strasse	PLZ	Ort	Brutto- kapitalisierungs- satz	Mieteinnahmen netto (CHF/Jahr)	Mieteinnahmen netto (CHF/m ² /Jahr)	Ertragswert (CHF)
6200	Allmend	Einsiedlerstrasse 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, Gstaldenstrasse 13, 15, 17-20, Im Schnegg 2, 4, 6, 8	8810	Horgen	4.13%	4'718'059	154	114'109'000
6300	Kalkofen	Kalkofenstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19	8810	Horgen	4.45%	1'701'024	149	38'201'000
6400	Ruggächern	Dora-Staudinger-Strasse 1-13, 15, 17, Nettie-Sutro-Strasse 1, 3, 5, 7, 9	8046	Zürich	3.75%	5'246'221	178	140'057'000
6500	Wolfswinkel	Wolfswinkel 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22, 22a, 24, 24a	8046	Zürich	3.75%	3'543'716	175	94'568'000
6600	Jasminweg 2	Goldregenweg 28, Holunderweg 25a- 25d	8050	Zürich	3.68%	1'062'792	146	28'898'000
6700	Sihlfeld	Ernastrasse 19, 27, 29, 35, Sihlfeldstrasse 150, 152, 154, 158, 162, 164, 166, Zypressenstrasse 115, 117, 119, 123	8004	Zürich	3.88%	1'829'958	166	47'205'000
6800	Glattpark	Wright-Strasse 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 74a, 74b, 74c, 74d, 74e, 76	8152	Opfikon	3.64%	5'406'136	197	148'424'000
Total/Ø					3.84%	69'921'522	163	1'818'602'000*

* Dieser Wert basiert auf Mieterträgen, die weit unter dem marktüblichen Niveau liegen (siehe Abschnitte 3 Bewertung sowie 6 Anhang).

5 KONTAKT

Zürich, 17. Mai 2021

IAZI AG – CIFI SA



Roman Ballmer
Head of Hedonic Products



Simon Hurst
Senior Consultant

Tel. +41 43 501 06 25
roman.ballmer@iazi.ch
Tramstrasse 10
8050 Zürich

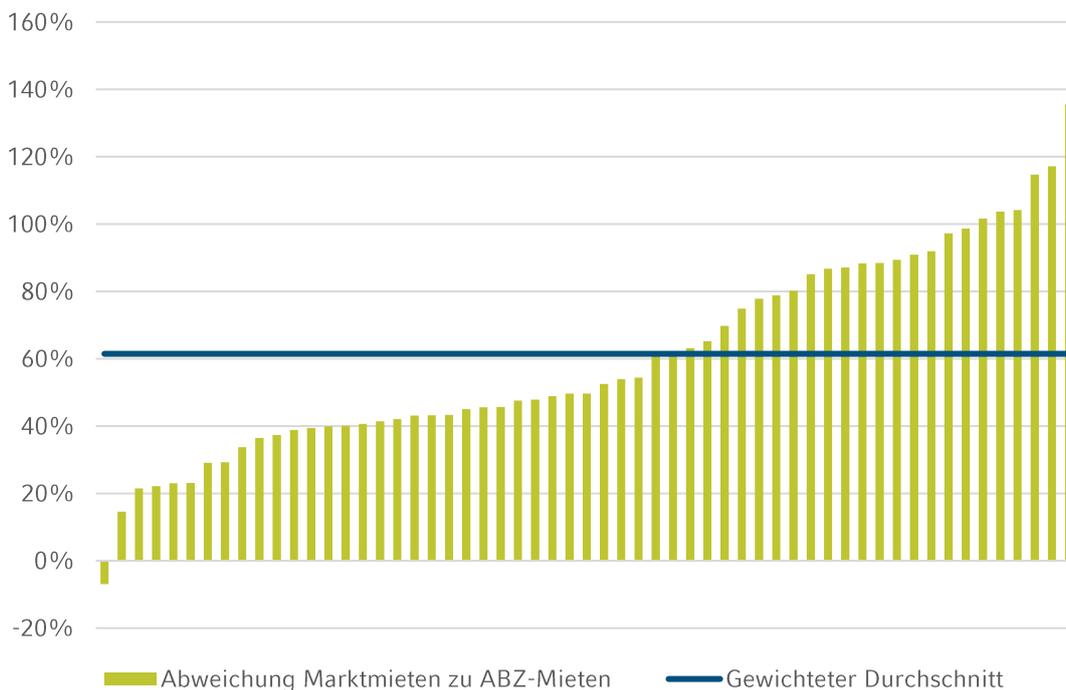
Tel. +41 43 501 06 04
simon.hurst@iazi.ch
Tramstrasse 10
8050 Zürich

6 ANHANG

Wie unter Abschnitt 3 Bewertung erwähnt, wurden die Ertragswerte des untersuchten Portfolios auf Basis des statistisch ermittelten Bruttokapitalisierungssatzes sowie der vom Auftraggeber gelieferten tatsächlichen Mieterträge berechnet. Diese nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich berechneten Mieterträge liegen deutlich unter den Werten, die in vergleichbaren Objekten an der jeweiligen Lage zu erwarten wären. Der Hauptgrund für die tieferen Mieten bei den Objekten der ABZ liegt nicht zuletzt im genossenschaftlichen Zweck der Objekte.

Zur Information wird in der nachfolgenden **Tabelle 2** zusätzlich pro Liegenschaft ein hypothetischer Ertragswert aufgeführt. Statt der tatsächlichen Mieterträge wurden bei der Berechnung marktübliche Referenzmietwerte verwendet. Diese liegen im flächengewichteten Mittel rund 62% über den tatsächlichen Mieterträgen. Entsprechend höher fällt auch der ermittelte hypothetische Gesamt-Ertragswert des Portfolios aus.

Abbildung 4: Verteilung Abweichung Mieten (Siedlungen)



Die marktüblichen Referenzmietwerte wurden anhand des von IAZI entwickelten statistischen Bestandesmietmodells statistisch hergeleitet, das auf der schweizweit grössten Datenbasis zu Liegenschaften institutioneller Immobilieninvestoren beruht (IAZI Swiss Property Benchmark®). Dieses ermöglicht die Ermittlung von Marktmieteträgen in Bestandesliegenschaften unter Berücksichtigung der spezifischen Lage- und Objekteigenschaften.

Die hypothetische Ertragswertschätzung widerspiegelt nicht die heutige, tatsächliche Situation. Sie zeigt lediglich, wie sich die Liegenschaftswerte verändern würden, wenn in diesen statt der tatsächlichen die aufgeführten marktüblichen Mieten erzielt werden könnten. Die Frage, ob dies ein mögliches und realistisches Szenario darstellt, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bewertungsberichts. Deren Beantwortung setzt eine detaillierte Kenntnis und Analyse der Mietverträge auf Stufe Einzelliegenschaft sowie der genossenschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen voraus, die im Rahmen der vorliegenden Auswertung nicht vorgenommen wurden.

Tabelle 2: Bewertung des Wohnliegenschaftenportfolios per Modell 2021;
Vergleich mit hypothetischen Ertragswerten basierend auf marktüblichen Referenzmieterträgen pro Liegenschaft

Nr.	Siedlung	PLZ	Ort	Brutto- kapitalisierungs- satz	Mieteinnahmen tatsächlich (CHF/m ² /Jahr)	Mieteinnahmen hypothetisch (CHF/m ² /Jahr)	Ertragswert tatsächlich (CHF)	Ertragswert hypothetisch* (CHF)	Abweichung Ertragswert hypothetisch
100	Wiedikon	8003	Zürich	3.63%	182	268	48'812'000	72'012'000	47.5%
200	Birchstrasse	8050	Zürich	4.08%	180	240	7'271'000	9'721'000	33.7%
400	Forchstrasse	8008	Zürich	3.72%	176	333	4'400'000	8'332'000	89.4%
500	Mutschellenstrasse	8038	Zürich	4.18%	135	259	2'655'000	5'096'000	91.9%
600	Balberstrasse 2	8038	Zürich	3.29%	165	336	39'896'000	81'457'000	104.2%
700	Schaff- hauserstrasse	8057	Zürich	4.16%	169	245	18'500'000	26'818'000	45.0%
800	Frohburgstrasse	8057	Zürich	3.83%	204	248	8'886'000	10'793'000	21.5%
900	Wipkingen	8037	Zürich	4.15%	134	252	15'903'000	29'960'000	88.4%
1200	Oerlikon 1	8050	Zürich	3.96%	172	244	23'507'000	33'387'000	42.0%
1300	Adliswil	8134	Adliswil	4.31%	141	211	5'175'000	7'743'000	49.6%
1400	Zweierstrasse	8003	Zürich	3.96%	161	265	9'010'000	14'887'000	65.2%
1500	Leimbach	8041	Zürich	4.49%	158	217	7'665'000	10'527'000	37.3%
1600	Hochstrasse	8044	Zürich	3.64%	132	329	4'463'000	11'130'000	149.4%
1800	Ottostrasse	8005	Zürich	3.97%	154	275	26'161'000	46'522'000	77.8%
1900	Mühlebachstrasse	8008	Zürich	3.80%	150	325	14'147'000	30'724'000	117.2%
2100	Entlisberg 1	8038	Zürich	3.85%	172	265	35'715'000	54'978'000	53.9%
2400	Neugasse	8005	Zürich	3.92%	155	277	11'685'000	20'895'000	78.8%
2500	Toblerstrasse	8044	Zürich	3.26%	175	413	98'812'000	232'742'000	135.5%

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) – Portfolio-Bewertung Wohnliegenschaften

Nr.	Siedlung	PLZ	Ort	Brutto- kapitalisierungs- satz	Mieteinnahmen tatsächlich (CHF/m ² /Jahr)	Mieteinnahmen hypothetisch (CHF/m ² /Jahr)	Ertragswert tatsächlich (CHF)	Ertragswert hypothetisch* (CHF)	Abweichung Ertragswert hypothetisch
2600	Entlisberg 2 + 3	8038	Zürich	3.28%	184	344	118'083'000	220'474'000	86.7%
2700	Kanzlei	8004	Zürich	4.37%	134	267	31'881'000	63'332'000	98.7%
2900	Zurlinden	8003	Zürich	4.15%	121	260	17'492'000	37'560'000	114.7%
3100	Moosstrasse 1	8038	Zürich	4.13%	144	260	3'449'000	6'214'000	80.2%
3300	Waidfussweg 1	8037	Zürich	4.11%	124	252	11'006'000	22'420'000	103.7%
3400	Oberwiesen	8050	Zürich	4.07%	148	237	24'371'000	39'183'000	60.8%
3500	Herrlig	8048	Zürich	4.10%	140	228	48'748'000	79'499'000	63.1%
3600	Owenweg	8038	Zürich	4.01%	139	263	24'545'000	46'219'000	88.3%
3700	Waidfussweg 2	8037	Zürich	4.09%	125	252	10'044'000	20'253'000	101.6%
3800	Goldregenweg	8050	Zürich	4.18%	152	235	7'447'000	11'495'000	54.4%
3900	Im Moos 1	8038	Zürich	4.07%	140	263	48'107'000	90'019'000	87.1%
4000	Im Moos 2	8038	Zürich	4.01%	142	263	7'359'000	13'624'000	85.1%
4100	Felsenhof 1	8134	Adliswil	3.95%	176	216	10'051'000	12'362'000	23.0%
4200	Talstrasse	8134	Adliswil	3.94%	167	216	7'724'000	9'985'000	29.3%
4300	Effretikon	8307	Effre- tikon	4.46%	153	197	33'755'000	43'580'000	29.1%
4400	Dietlikon	8305	Dietlikon	4.25%	149	213	16'732'000	23'977'000	43.3%
4500	Wacht	8134	Adliswil	3.97%	153	216	28'835'000	40'774'000	41.4%
4600	Bristenstrasse	8048	Zürich	3.81%	158	233	5'138'000	7'598'000	47.9%
4700	Felsenhof 2	8134	Adliswil	3.92%	158	216	4'735'000	6'460'000	36.4%
4800	Entlisberg 4	8038	Zürich	3.82%	291	271	4'361'000	4'058'000	-6.9%
4900	Hönggerberg	8049	Zürich	3.73%	167	243	112'062'000	163'239'000	45.7%
5000	Rütihof 1	8049	Zürich	4.18%	168	236	46'470'000	65'351'000	40.6%
5100	Lommisweg	8048	Zürich	3.94%	162	232	33'347'000	47'758'000	43.2%

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) – Portfolio-Bewertung Wohnliegenschaften

Nr.	Siedlung	PLZ	Ort	Brutto- kapitalisierungs- satz	Mieteinnahmen tatsächlich (CHF/m ² /Jahr)	Mieteinnahmen hypothetisch (CHF/m ² /Jahr)	Ertragswert tatsächlich (CHF)	Ertragswert hypothetisch* (CHF)	Abweichung Ertragswert hypothetisch
5200	Wallisellen	8304	Wallisel- len	4.52%	148	207	16'156'000	22'627'000	40.1%
5300	Vogelsang	8006	Zürich	3.78%	244	299	6'719'000	8'211'000	22.2%
5400	Dübendorf	8600	Düben- dorf	4.47%	186	213	12'878'000	14'758'000	14.6%
5500	Rütihof 2	8049	Zürich	3.90%	194	239	23'850'000	29'372'000	23.2%
5600	Kilchberg	8802	Kilch- berg	3.68%	202	280	10'176'000	14'130'000	38.9%
5700	Moosstrasse 2	8038	Zürich	4.19%	175	260	3'157'000	4'701'000	48.9%
5800	Balberstrasse 1	8038	Zürich	3.98%	180	263	8'873'000	12'921'000	45.6%
5900	Gust.Heinr.Weg	8038	Zürich	3.75%	169	272	5'522'000	8'907'000	61.3%
6000	Regina Kägi Hof	8050	Zürich	3.89%	133	253	50'446'000	96'315'000	90.9%
6100	Jasminweg 1	8050	Zürich	3.98%	149	260	30'958'000	54'143'000	74.9%
6200	Allmend	8810	Horgen	4.13%	154	231	114'109'000	170'764'000	49.6%
6300	Kalkofen	8810	Horgen	4.45%	149	228	38'201'000	58'269'000	52.5%
6400	Ruggächern	8046	Zürich	3.75%	178	249	140'057'000	195'898'000	39.9%
6500	Wolfswinkel	8046	Zürich	3.75%	175	251	94'568'000	135'323'000	43.1%
6600	Jasminweg 2	8050	Zürich	3.68%	146	288	28'898'000	57'012'000	97.3%
6700	Sihlfeld	8004	Zürich	3.88%	166	281	47'205'000	80'122'000	69.7%
6800	Glattpark	8152	Opfikon	3.64%	197	275	148'424'000	206'861'000	39.4%
Total/Ø				3.84%	163	262	1'818'602'000	2'953'492'000	62.4%

*Sämtliche Werte basieren auf statistisch ermittelten, marktüblichen Mieterträgen (Mieteinnahmen hypothetisch) für vergleichbare Bestandesliegenschaften an vergleichbarer Lage.