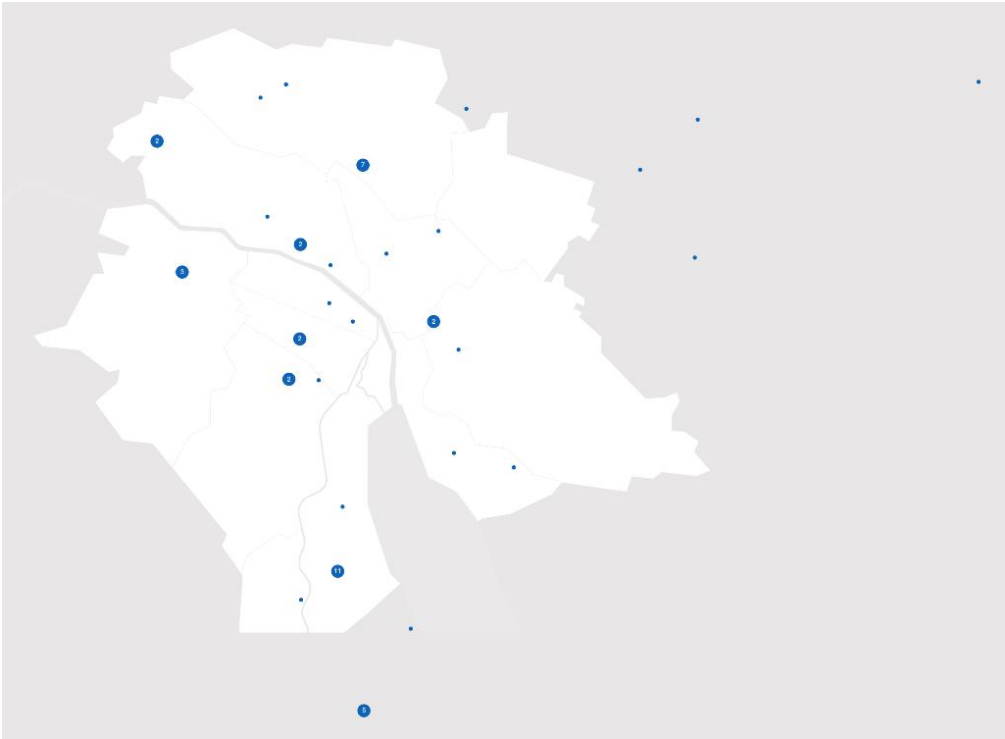


Portfoliobericht

ABZ Allgemeine Baugenossenschaft
Zürich

Portfolio ABZ

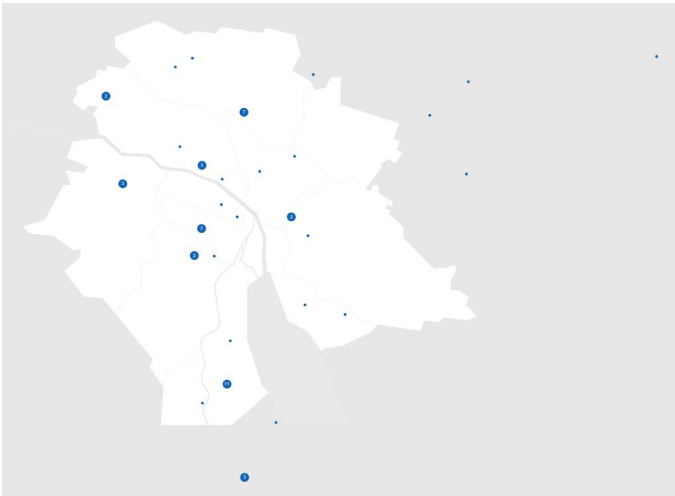


Marktwert CHF 1'755'188'000

Berichtsdatum	31.12.2024
Bewertungsgrund	Initial
Auftraggeber	ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Projekt-Referenznummer (PRN)	125804
Projektleiter	Cornel Vogel, Wüest Partner
Projekt Stellvertreter	Stefan Meier, Wüest Partner

Zusammenfassung 1

Impressum

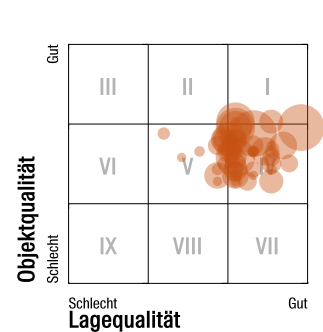


Auftraggeber	ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Kontaktperson	Sabine Merz sabine.merz@abz.ch
Projekt-Referenznummer (PRN)	125804
Projektleiter	Cornel Vogel

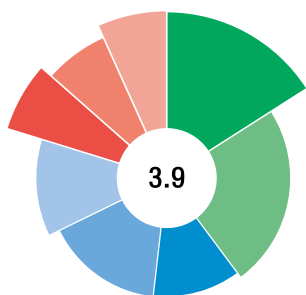
Resultate

Werte (Anzahl WE: 57)	CHF	CHF/m² VMF
Marktwert	1'755'188'000	4'148
GVA-Wert	1'733'132'112	4'096
Instandsetzung Jahre 1 bis 10	220'580'000	521
Teuerung		1.25%
Diskontierungssatz real/nominal	2.19%	3.47%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		2.19%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.16%	4.51%
Bruttorendite (Soll/Ist)	4.23%	4.22%
MIRR 5/MIRR 10	2.19%	2.19%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	2.74%	1.30%
Annuität Nettorendite (P1-10) vor/nach CapEx	2.92%	1.61%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.9	
Lage	4.0	40
Makrolage	5.0	40
Mikrolage	3.3	60
Objekt	3.3	40
Nutzung	3.1	30
Standard	3.2	40
Zustand	3.6	30
Investment	4.8	20
Vermietbarkeit	5.0	33
Verkäuflichkeit	4.5	33
Ertragsrisiko	5.0	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Mieten

Nutzung				Aktuelle Miete				Marktmiete			
Typ	Anzahl	m²	Anteil	Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil
Wohnen	5'141	399'414	90%	67'217'688	0.2%	67'074'720	168	5%	73'040'598	183	5%
Parken innen	2'709	131	4%	3'163'512	2.5%	3'084'210	24'223		3'178'008	24'334	
Freizeit/Kultur/Bild...	22	3'756	2%	1'304'097	0.0%	1'304'097	347		751'677	200	
Nebennutzung Woh...	460	11'241	1%	1'107'209	0.0%	1'107'209	99		1'126'469	100	
Gewerbe/Industrie	29	3'099	1%	586'779	4.5%	560'619	189	26%	586'779	189	26%
Sonstige	862	5'508	1%	921'434	0.4%	917'366	167	13%	938'519	170	16%
Total	9'223	423'148	100%	74'300'719	0.3%	74'048'220	176		79'622'051	188	

	Leer	Abw.
Wohnen	1.0%	8.7%
Parken innen	4.7%	0.5%
Freizeit/Kultur/Bild...	4.9%	-42.4%
Nebennutzung Woh...	4.7%	1.7%
Gewerbe/Industrie	4.9%	0.0%
Sonstige	4.9%	1.9%
Total	1.3%	7.2%

Renditen

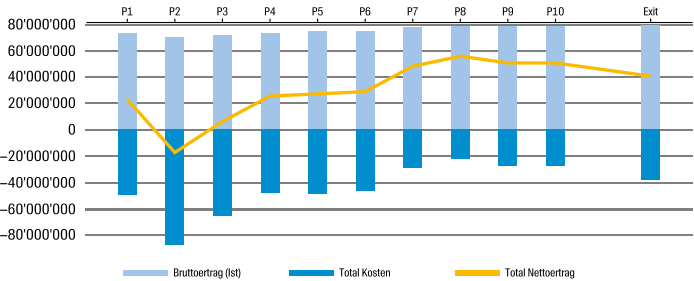
	Barwert	Annuität (P1-Exit)		Annuität (Exit)		%-Soll (P1-Exit)	%-Soll (Exit)	%-GNW (P1-Exit)	%-GNW (Exit)	Rendite
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m²]	[CHF/m²]		[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Bruttoertrag (Soll)	3'640'098'803	79'099'873		187	188	100.0%	100.7%	4.0%	4.0%	4.51%
Ertragsminderungen	58'977'964	1'286'804		3	2	1.6%	1.3%	0.1%	0.1%	0.07%
Bruttoertrag (Ist)	3'581'120'838	77'813'069		184	186	98.4%	99.3%	3.9%	4.0%	4.43%
Betriebskosten	612'945'036	13'353'989		32	32	16.9%	16.9%	0.7%	0.7%	0.76%
Instandhaltung	383'463'972	8'335'716		20	19	10.5%	10.4%	0.4%	0.4%	0.47%
Instandsetzung	781'546'314	16'976'278		40	37	21.5%	19.6%	0.9%	0.8%	0.97%
Baurechtzins (Kosten)	47'996'719	1'164'562		18	18	1.5%	1.5%	0.1%	0.1%	0.07%
Total Kosten	1'825'952'041	39'830'545		94	90	50.4%	48.4%	2.0%	1.9%	2.27%
Total Nettoertrag	1'755'168'797	37'982'525		90	95	48.0%	51.0%	1.9%	2.0%	2.16%

Zusammenfassung 2

Perioden Reale Cashflows												
Erträge	Ann. %-Soll	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Exit
		01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2026 - 31.12.2026	01.01.2027 - 31.12.2027	01.01.2028 - 31.12.2028	01.01.2029 - 31.12.2029	01.01.2030 - 31.12.2030	01.01.2031 - 31.12.2031	01.01.2032 - 31.12.2032	01.01.2033 - 31.12.2033	01.01.2034 - 31.12.2034	01.01.2035
Bruttoertrag (Soll)	100.0%	74'303'991	73'967'903	75'120'396	76'112'778	77'154'921	77'322'392	78'343'150	79'355'833	79'355'833	79'355'833	79'622'051
Soll-Mieterträge	100.0%	74'303'991	73'967'903	75'120'396	76'112'778	77'154'921	77'322'392	78'343'150	79'355'833	79'355'833	79'355'833	79'622'051
Weitere Erträge	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ertragsminderungen	1.6%	1'632'631	4'657'423	3'762'405	2'947'499	2'246'666	2'245'482	1'391'533	1'033'505	1'321'423	1'321'423	1'036'465
Leerstand	1.6%	1'632'631	4'657'423	3'762'405	2'947'499	2'246'666	2'245'482	1'391'533	1'033'505	1'321'423	1'321'423	1'036'465
Bruttoertrag (Ist)	98.4%	72'671'360	69'310'480	71'357'992	73'165'279	74'908'255	75'076'910	76'951'617	78'322'328	78'034'410	78'034'410	78'585'586
Kosten												
Betriebskosten	16.9%	13'248'967	13'246'443	13'259'756	13'271'246	13'299'934	13'301'468	13'361'328	13'369'728	13'369'728	13'369'728	13'365'229
Instandhaltung	10.5%	10'166'125	9'703'850	9'186'975	8'786'700	8'416'760	8'359'360	8'283'860	8'272'960	8'272'960	8'272'960	8'217'960
Instandsetzung	21.5%	25'280'000	62'730'000	42'170'000	24'750'000	25'450'000	24'000'000	6'500'000	0	5'000'000	4'700'000	15'531'304
Baurechtzins (Kosten)	1.5%	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562
Total Kosten	50.4%	49'859'653	86'844'855	65'781'292	47'972'507	48'331'256	46'825'390	29'309'749	22'807'249	27'807'249	27'507'249	38'279'054
Total Nettoertrag	48.0%	22'811'707	-17'534'375	5'576'699	25'192'772	26'576'999	28'251'521	47'641'868	55'515'079	50'227'161	50'527'161	40'306'532
Marktwert per Periodenbeginn		1'755'168'797	1'770'520'095	1'827'046'709	1'861'446'999	1'876'770'469	1'891'027'875	1'903'883'272	1'897'390'487	1'882'786'484	1'873'203'073	1'863'090'513
Bruttorendite p.a.		4.23%	4.18%	4.11%	4.09%	4.11%	4.09%	4.11%	4.18%	4.21%	4.24%	4.27%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		1.30%	-0.99%	0.31%	1.35%	1.42%	1.49%	2.50%	2.93%	2.67%	2.70%	2.16%
Wertänderungsrendite p.a.		0.87%	3.19%	1.88%	0.82%	0.76%	0.68%	-0.34%	-0.77%	-0.51%	-0.54%	
Total Return p.a.		2.17%	2.20%	2.19%	2.18%	2.18%	2.17%	2.16%	2.16%	2.16%	2.16%	

Sensitivitätsanalyse

Relative Darstellung						
	Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
		2.49%	2.29%	2.19%	2.09%	1.89%
Soll-Mieterträge	-10%	-30%	-24%	-20%	-17%	-8%
	+0%	-12%	-4%	0%	5%	16%
	+10%	6%	15%	20%	26%	40%
Leerstand	+100%	-15%	-8%	-3%	1%	12%
	+0%	-12%	-4%	0%	5%	16%
	-100%	-9%	-1%	3%	8%	20%
Instandsetzungskosten	-10%	-8%	-0%	4%	9%	21%
	+0%	-12%	-4%	0%	5%	16%
	+10%	-16%	-9%	-4%	0%	11%



Vertragslaufzeiten

Nutzung	Erw. Ende ø [a]	WAULT ø	WAULT min	WAULT max	Index ø
Gewerbe/Industrie	0.5	0.5	0.5	0.5	40%
Gastronomie	0.5	0.5	0.5	0.5	40%
Freizeit/Kultur/Bildung	0.5	0.5	0.5	0.5	40%
Büro	0.5	0.5	0.5	0.5	40%
Sondernutzung ohne ...	0.2				40%
Wohnen	0.2				40%
Lager	0.2	0.5	0.5	0.5	40%
Parken aussen	0.2				40%
Nebennutzung Wohnen	0.2				40%
Parken innen	0.2				40%
Total	0.3	0.5	0.5	0.5	40%

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung 1	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Liegenschafts-Typologie	5
Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung	6
Kontoübersicht	9
Sensitivitätsanalyse	10
Liegenschaften-Übersicht nach Ref. Nr.	11
Liegenschaftenübersicht nach Ortschaft	13
Kontext	18

Liegenschafts-Typologie

Liegenschaft nach Monitoring Regionen

	Diskontierung real			Anteil Marktwert			
	Min	Ø	Max	Anz	Anz %	MW %	
Zürich	1.90%	2.19%	2.60%	57	100%	100%	

Liegenschaft nach Kanton

	Diskontierung real			Anteil Marktwert			
	Min	Ø	Max	Anz	Anz %	MW %	
Zürich	1.90%	2.19%	2.60%	57	100%	100%	

Liegenschaft nach Gemeindetyp

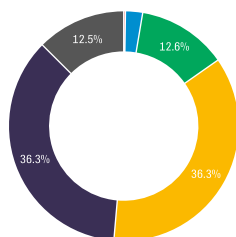
	Diskontierung real			Anteil Marktwert			
	Min	Ø	Max	Anz	Anz %	MW %	
Grossstädte	1.90%	2.15%	2.60%	44	77%	77%	
Innerer Agglomerationsgürtel Grossstädte	2.25%	2.33%	2.45%	12	21%	22%	
Reiche Gemeinden	2.40%	2.40%	2.40%	1	2%	1%	

Liegenschaft nach Liegenschaftstyp

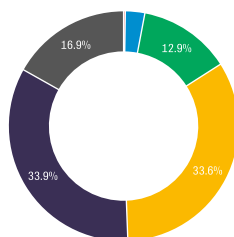
	Diskontierung real			Anteil Marktwert			
	Min	Ø	Max	Anz	Anz %	MW %	
Mehrfamilienhaus	1.90%	2.19%	2.60%	56	98%	100%	
Einfamilienhaus	1.90%	1.90%	1.90%	1	2%	0%	

Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung

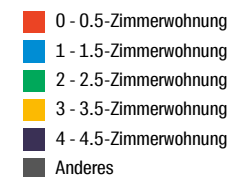
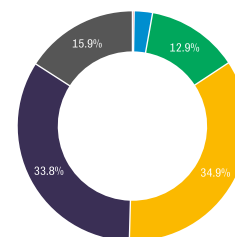
Nutzung



Aktuelle Miete



Marktmiete



	Anz	Fläche Ø	Total	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit %	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit %	Min	Max	Ø	Abw.
0 - 0.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	1	334	334	58'644	0.1%	4'887	4'887	4'887	58'644	0.1%	4'887	4'887	4'887	0%
Leerstand				0.0%					1.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	334	334	58'644		4'887	4'887	4'887	58'058					-1%
1 - 1.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	296	31	9'051	1'832'064	2.6%	229	1'829	516	1'862'192	2.4%	229	1'829	524	2%
Leerstand	1	34	34	0.5%		739	739	739	1.0%					107%
Ist-Mietertrag	295	31	9'017	1'823'196		229	1'829	515	1'843'570					1%
2 - 2.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	872	58	50'290	9'143'412	12.9%	573	1'337	874	9'850'117	12.9%	573	1'730	941	8%
Leerstand	2	51	103	0.2%		719	966	843	1.0%					352%
Ist-Mietertrag	870	58	50'187	9'123'192		573	1'337	874	9'751'616					7%
3 - 3.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	2003	72	145'005	23'734'692	33.6%	591	2'389	987	26'661'649	34.9%	685	2'902	1'109	12%
Leerstand	7	71	495	0.3%		736	1'280	976	1.0%					190%
Ist-Mietertrag	1996	72	144'510	23'652'720		591	2'389	988	26'395'033					12%
4 - 4.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	1562	93	144'972	23'939'184	33.9%	721	3'321	1'277	25'852'214	33.8%	726	3'819	1'379	8%
Leerstand	1	92	92	0.1%		1'170	1'170	1'170	1.0%					1605%
Ist-Mietertrag	1561	93	144'880	23'925'144		721	3'321	1'277	25'593'692					7%

Nutzung				Aktuelle Miete					Marktmiete					
	Anz	Fläche Ø	Total	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit				CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit			Abw.	
					%	Min	Max	Ø		%	Min	Max	Ø	
5 - 5.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	346	119	41'242	7'075'632	10.0%	843	4'000	1'704	7'251'424	9.5%	1'065	4'000	1'746	2%
Leerstand	1	104	104	0.3%		1'489	1'489	1'489	1.0%					296%
Ist-Mietertrag	345	119	41'137	7'057'764		843	4'000	1'705	7'178'909					2%
6 - 6.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	58	134	7'767	1'313'580	1.9%	1'455	2'499	1'887	1'383'878	1.8%	1'556	2'499	1'988	5%
Leerstand				0.0%					1.0%					100%
Ist-Mietertrag	58	134	7'767	1'313'580		1'455	2'499	1'887	1'370'039					4%
7 - 7.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	1	169	169	31'872	0.0%	2'656	2'656	2'656	31'872	0.0%	2'656	2'656	2'656	0%
Leerstand				0.0%					1.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	169	169	31'872		2'656	2'656	2'656	31'553					-1%
8 - 8.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	1	184	184	33'852	0.0%	2'821	2'821	2'821	33'852	0.0%	2'821	2'821	2'821	0%
Leerstand				0.0%					1.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	184	184	33'852		2'821	2'821	2'821	33'513					-1%
15 - 15.5-Zimmerwohnung														
Soll-Mietertrag	1	401	401	54'756	0.1%	4'563	4'563	4'563	54'756	0.1%	4'563	4'563	4'563	0%
Leerstand				0.0%					1.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	401	401	54'756		4'563	4'563	4'563	54'208					-1%
Parken innen														
Soll-Mietertrag	2709	12	131	3'163'512	4.5%	0	304	97	3'178'008	4.2%	7	304	98	0%
Leerstand	131		0	2.5%		7	150	50	5.0%					99%
Ist-Mietertrag	2578	12	131	3'084'210		0	304	100	3'019'108					-2%
Parken aussen														
Soll-Mietertrag	499		0	225'894	0.3%	0	150	38	225'894	0.3%	0	150	38	0%
Leerstand	8		0	1.5%		0	75	36	5.0%					230%
Ist-Mietertrag	491		0	222'474		0	150	38	214'599					-4%

Nutzung			Aktuelle Miete					Marktmiete						
	Anz	Fläche		CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit				CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit			Abw.	
		Ø	Total		%	Min	Max	Ø		%	Min	Max	Ø	
Total														
Soll-Mietertrag	8349	78	399'544	70'607'094	100.0%	0	4'887	705	76'444'500	100.0%	0	4'887	763	8%
Leerstand	151	69	827	225'690		0	1'489	125	889'462	1.2%				294%
Ist-Mietertrag	8198	78	398'717	70'381'404		0	4'887	715	75'555'038	98.8%				7%

Kontoübersicht

	Abrechnung	Annuität		Perioden Reale Cashflows										Exit
	CHF p.a.	CHF p.a.	%-Soll	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Erträge		01.01.2025		01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2026 - 31.12.2026	01.01.2027 - 31.12.2027	01.01.2028 - 31.12.2028	01.01.2029 - 31.12.2029	01.01.2030 - 31.12.2030	01.01.2031 - 31.12.2031	01.01.2032 - 31.12.2032	01.01.2033 - 31.12.2033	01.01.2034 - 31.12.2034	01.01.2035
Bruttoertrag (Soll)		79'099'873	100.0%	74'303'991	73'967'903	75'120'396	76'112'778	77'154'921	77'322'392	78'343'150	79'355'833	79'355'833	79'355'833	79'622'051
Soll-Mieterträge	69'605'078	79'099'873	100.0%	74'303'991	73'967'903	75'120'396	76'112'778	77'154'921	77'322'392	78'343'150	79'355'833	79'355'833	79'355'833	79'622'051
Nebenkostenpauscha...	76'660	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Weitere Erträge	205'772	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ertragsminderungen		1'286'804	1.6%	1'632'631	4'657'423	3'762'405	2'947'499	2'246'666	2'245'482	1'391'533	1'033'505	1'321'423	1'321'423	1'036'465
%		1.63%		2.20%	6.30%	5.01%	3.87%	2.91%	2.90%	1.78%	1.30%	1.67%	1.67%	1.30%
Leerstand	235'931	1'286'804	1.6%	1'632'631	4'657'423	3'762'405	2'947'499	2'246'666	2'245'482	1'391'533	1'033'505	1'321'423	1'321'423	1'036'465
Inkassoverluste	27'253	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttoertrag (Ist)	69'547'844	77'813'069	98.4%	72'671'360	69'310'480	71'357'992	73'165'279	74'908'255	75'076'910	76'951'617	78'322'328	78'034'410	78'034'410	78'585'586
Kosten														
Betriebskosten	19'662'832	13'353'989	16.9%	13'248'967	13'246'443	13'259'756	13'271'246	13'299'934	13'301'468	13'361'328	13'369'728	13'369'728	13'369'728	13'365'229
%	28.25%	16.88%		17.83%	17.91%	17.65%	17.44%	17.24%	17.20%	17.05%	16.85%	16.85%	16.85%	16.79%
Versicherung	476'807	523'684	0.7%	479'400	479'400	493'645	503'445	514'945	514'945	519'245	527'645	527'645	527'645	527'645
Verwaltung	14'772'872	7'907'271	10.0%	7'844'117	7'841'594	7'840'662	7'841'152	7'858'340	7'859'873	7'915'433	7'915'433	7'915'433	7'915'433	7'915'433
Übrige Aufwendungen	101'587	411'266	0.5%	410'150	410'150	410'150	411'350	411'350	411'350	411'350	411'350	411'350	411'350	411'350
Hauswartung	63'229	272'768	0.3%	276'300	276'299	276'299	276'299	276'299	276'300	276'300	276'300	276'300	276'300	271'801
Versorgung	4'248'337	4'239'000	5.4%	4'239'000	4'239'000	4'239'000	4'239'000	4'239'000	4'239'000	4'239'000	4'239'000	4'239'000	4'239'000	4'239'000
Instandhaltung	10'114'605	8'335'716	10.5%	10'166'125	9'703'850	9'186'975	8'786'700	8'416'760	8'359'360	8'283'860	8'272'960	8'272'960	8'272'960	8'217'960
%	14.53%	10.54%		13.68%	13.12%	12.23%	11.54%	10.91%	10.81%	10.57%	10.43%	10.43%	10.43%	10.32%
Instandhaltung	10'097'133	8'332'049	10.5%	10'149'125	9'690'100	9'176'475	8'779'450	8'413'760	8'356'360	8'280'860	8'269'960	8'269'960	8'269'960	8'214'960
Instandsetzung	3'294	16'976'278	21.5%	25'280'000	62'730'000	42'170'000	24'750'000	25'450'000	24'000'000	6'500'000	0	5'000'000	4'700'000	15'531'304
Instandsetzungen		16'976'278	21.5%	25'280'000	62'730'000	42'170'000	24'750'000	25'450'000	24'000'000	6'500'000	0	5'000'000	4'700'000	15'531'304
Baurechtzins (Kosten)	1'195'120	1'164'562	1.5%	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562	1'164'562
Total Kosten	30'975'852	39'830'545	50.4%	49'859'653	86'844'855	65'781'292	47'972'507	48'331'256	46'825'390	29'309'749	22'807'249	27'807'249	27'507'249	38'279'054
Total Nettoertrag	38'571'992	37'982'525	48.0%	22'811'707	-17'534'375	5'576'699	25'192'772	26'576'999	28'251'521	47'641'868	55'515'079	50'227'161	50'527'161	40'306'532

Sensitivitätsanalyse

Veränderung der Annuitäten

Veränderung der Diskontierung in Basispunkte

	Veränderung [Quote in %]	Annuität [CHF, %]	Absolute Darstellung							Relative Darstellung						
			+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30
			2.49%	2.39%	2.29%	2.19%	2.09%	1.99%	1.89%	2.49%	2.39%	2.29%	2.19%	2.09%	1.99%	1.89%
Soll-Mieterträge	-10%	71'189'886	1'226'598'000	1'278'162'000	1'334'199'000	1'395'424'000	1'462'605'000	1'536'564'000	1'618'435'000	-30%	-27%	-24%	-20%	-17%	-12%	-8%
	-5%	75'144'880	1'384'776'000	1'442'955'000	1'506'206'000	1'575'321'000	1'651'057'000	1'734'485'000	1'826'892'000	-21%	-18%	-14%	-10%	-6%	-1%	4%
	+0%	79'099'873	1'542'983'000	1'607'767'000	1'678'184'000	1'755'188'000	1'839'515'000	1'932'472'000	2'035'346'000	-12%	-8%	-4%	0%	5%	10%	16%
	+5%	83'054'867	1'701'198'000	1'772'579'000	1'850'228'000	1'935'042'000	2'028'048'000	2'130'459'000	2'243'807'000	-3%	1%	5%	10%	16%	21%	28%
	+10%	87'009'861	1'859'411'000	1'937'387'000	2'022'212'000	2'114'916'000	2'216'494'000	2'328'392'000	2'452'293'000	6%	10%	15%	20%	26%	33%	40%
Leerstand	+100%	3.13%	1'491'708'000	1'554'349'000	1'622'492'000	1'696'899'000	1'778'497'000	1'868'374'000	1'967'836'000	-15%	-11%	-8%	-3%	1%	6%	12%
	+50%	2.35%	1'517'336'000	1'581'039'000	1'650'351'000	1'726'029'000	1'808'993'000	1'900'418'000	2'001'619'000	-14%	-10%	-6%	-2%	3%	8%	14%
	+0%	1.57%	1'542'983'000	1'607'767'000	1'678'184'000	1'755'188'000	1'839'515'000	1'932'472'000	2'035'346'000	-12%	-8%	-4%	0%	5%	10%	16%
	-50%	0.78%	1'568'642'000	1'634'497'000	1'706'091'000	1'784'294'000	1'870'044'000	1'964'533'000	2'069'113'000	-11%	-7%	-3%	2%	7%	12%	18%
	-100%	0.00%	1'594'309'000	1'661'178'000	1'733'988'000	1'813'443'000	1'900'618'000	1'996'625'000	2'102'846'000	-9%	-5%	-1%	3%	8%	14%	20%
Instandsetzungskosten	-10%	15'278'650	1'610'934'000	1'678'529'000	1'752'079'000	1'832'391'000	1'920'458'000	2'017'477'000	2'124'895'000	-8%	-4%	-0%	4%	9%	15%	21%
	-5%	16'127'464	1'576'967'000	1'643'164'000	1'715'170'000	1'793'787'000	1'879'996'000	1'974'981'000	2'080'119'000	-10%	-6%	-2%	2%	7%	13%	19%
	+0%	16'976'278	1'542'983'000	1'607'767'000	1'678'184'000	1'755'188'000	1'839'515'000	1'932'472'000	2'035'346'000	-12%	-8%	-4%	0%	5%	10%	16%
	+5%	17'825'092	1'509'070'000	1'572'373'000	1'641'265'000	1'716'544'000	1'799'086'000	1'889'966'000	1'990'597'000	-14%	-10%	-6%	-2%	3%	8%	13%
	+10%	18'673'906	1'475'091'000	1'536'953'000	1'604'363'000	1'677'940'000	1'758'628'000	1'847'472'000	1'945'845'000	-16%	-12%	-9%	-4%	0%	5%	11%

Liegenschaften-Übersicht nach Ref. Nr.

Objekt					Werte			Mieten				Renditen		Investitionen		
Ref.-Nr.	Strasse	PLZ Ort	L-Typ	ME												
					Anteil	CHF	CHF/m²	Aktuell CHF/m²	Markt CHF/m²	Δ %	Aktuell LS	Disk. real	BR Ann.	IS1-10 CHF		CHF/m²
10100	Goldbrunnenstrasse 123-131, Hal...	8055 Zürich	Mehr...	100.00%	3%	52'360'000	5'330	189	189	0%	0.2%	2.00%	3.54%	0		0
10200	Birchstrasse 111	8050 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	8'168'000	5'119	192	192	0%	0.0%	2.10%	3.75%	0		0
10400	Forchstrasse 296, Russenweg 19	8008 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	5'204'000	5'537	190	190	0%	0.0%	2.00%	3.43%	0		0
10500	Mutschellenstrasse 87	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	5'269'000	6'350	197	322	64%	0.0%	2.10%	5.02%	3'780'000		4'556
10600	Balberstrasse 16-21, Lettenholzst...	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	2%	39'050'000	5'263	190	190	0%	0.0%	2.05%	3.61%	0		0
10700	Schaffhauserstrasse 90-104, Milc...	8057 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	22'280'000	4'898	181	181	0%	0.0%	2.00%	3.69%	0		0
10800	Frohbürgstrasse 190-200	8057 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	10'510'000	6'254	224	224	0%	0.0%	2.10%	3.58%	0		0
10900	Leutholdstrasse 1-11, Habsburgst...	8037 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	19'410'000	3'925	145	239	65%	1.2%	2.10%	5.80%	17'800'000		3'600
11200	Affolternstrasse 117-125, Regens...	8050 Zürich	Mehr...	100.00%	2%	27'520'000	5'086	185	185	0%	0.2%	2.10%	3.64%	0		0
11300	Talstrasse 2/4, Kilchbergstrasse 4...	8134 Adliswil	Mehr...	100.00%	0%	4'789'000	3'020	154	253	64%	0.0%	2.40%	8.08%	6'000'000		3'784
11400	Zweierstrasse 99-105	8003 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	9'071'000	4'088	185	177	-4%	0.0%	2.40%	4.34%	0		0
11600	Hochstrasse 105-109	8044 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	5'284'000	4'292	175	175	0%	0.0%	1.95%	4.07%	0		0
11800	Ottostrasse 25-35, Neugasse 140...	8005 Zürich	Mehr...	100.00%	2%	31'570'000	4'752	166	250	50%	0.0%	2.10%	5.05%	21'000'000		3'161
11900	Mühlebachstrasse 131-147	8008 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	17'770'000	4'951	164	238	45%	0.0%	1.95%	4.55%	10'200'000		2'841
12100	Entlisbergstrasse 26-50, Gustav-H...	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	2%	34'230'000	4'299	175	175	0%	0.0%	2.05%	4.06%	0		0
12400	Neuengasse 30-34, Ackerstrasse ...	8005 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	11'400'000	4'091	167	168	0%	0.0%	1.90%	4.10%	0		0
12500	Toblerstrasse 11-27, Hadlaubstra...	8044 Zürich	Mehr...	100.00%	6%	99'770'000	5'860	198	198	0%	0.0%	2.05%	3.37%	0		0
12600	Entlisbergstrasse 1-49, Marchwart...	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	6%	105'210'000	5'004	211	185	-12%	0.0%	2.10%	3.72%	0		0
12700	Kanzleistrasse 151-163, Karl-Bür...	8004 Zürich	Mehr...	100.00%	2%	39'780'000	3'973	150	222	48%	0.0%	2.10%	5.45%	27'800'000		2'777
12900	Eschwiesenstrasse 1-4, Gertrudstr...	8003 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	21'940'000	3'647	133	212	59%	0.0%	2.05%	5.67%	17'700'000		2'942
13300	Waidfussweg 21-27, Nordstrasse ...	8037 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	12'940'000	3'605	135	220	63%	0.0%	2.10%	6.02%	11'000'000		3'064
13400	Oberwiesenstrasse 12-44, Regens...	8050 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	25'080'000	3'714	159	159	0%	0.0%	2.10%	4.28%	0		0
13500	Hohlstrasse 621-639, Robert-Sei...	8048 Zürich	Mehr...	100.00%	3%	48'580'000	3'427	148	219	48%	0.0%	2.20%	6.10%	38'800'000		2'737
13600	Balberstrasse 49-64, Marchwartst...	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	24'230'000	3'434	153	153	0%	0.0%	2.05%	4.45%	0		0
13700	Waidfussweg 35-37, Trottenstrass...	8037 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	12'510'000	3'795	136	229	68%	0.1%	2.10%	5.94%	11'000'000		3'338
13800	Goldregenweg 11-21	8050 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	7'712'000	3'857	165	166	0%	0.0%	2.10%	4.29%	0		0
13900	Balberstrasse 83-87, Hauriweg 1...	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	2%	39'880'000	2'858	153	149	-3%	2.1%	2.15%	5.23%	0		0
14000	Moosstrasse 51-61, Hauriweg 9	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	6'651'000	3'197	154	154	0%	0.0%	2.05%	4.81%	0		0
14100	Felsenhofstrasse 14-42	8134 Adliswil	Mehr...	100.00%	1%	9'390'000	4'347	189	193	2%	0.0%	2.30%	4.42%	0		0
14200	Talstrasse 3-7, Kilchbergstrasse 50	8134 Adliswil	Mehr...	100.00%	0%	6'793'000	3'833	178	178	0%	0.0%	2.30%	4.65%	0		0
14300	Rappenstrasse 20-32, Illnauerstra...	8307 Effretikon	Mehr...	100.00%	1%	26'200'000	2'678	163	163	0%	0.0%	2.30%	6.08%	0		0
14400	Brunnenwiesenstrasse 11-17	8305 Dietlikon	Mehr...	100.00%	1%	15'450'000	3'282	158	214	35%	0.2%	2.40%	6.43%	10'600'000		2'252
14500	Wachtstrasse 36-44, Eggstrasse 1...	8134 Adliswil	Mehr...	100.00%	1%	22'780'000	3'031	155	156	0%	0.0%	2.30%	5.13%	0		0
14600	Bristenstrasse 2	8048 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	5'248'000	4'221	168	168	0%	0.0%	2.05%	3.98%	0		0
14700	Felsenhofstrasse 15, 17, Kilchber...	8134 Adliswil	Mehr...	100.00%	0%	3'434'000	2'927	155	155	0%	0.0%	2.30%	5.30%	0		0
14800	Entlisbergstrasse 54	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	4'591'000	7'576	249	249	0%	5.9%	2.00%	3.29%	0		0
14900	Am Börtli 6-12, Appenzellerstrass...	8049 Zürich	Mehr...	100.00%	6%	106'210'000	4'230	176	176	0%	1.1%	2.15%	4.17%	0		0
15000	Rütihofstrasse 1-19	8049 Zürich	Mehr...	100.00%	3%	48'110'000	4'135	184	228	24%	1.0%	2.45%	5.44%	19'600'000		1'685
15100	Altstetterstrasse 106-118, Hohlstr...	8048 Zürich	Mehr...	100.00%	2%	27'820'000	3'508	172	172	0%	0.2%	2.35%	4.90%	0		0
15200	Im Langacker 21-39	8304 Wallisellen	Mehr...	100.00%	1%	18'220'000	3'677	155	239	55%	0.0%	2.35%	6.40%	15'000'000		3'028

Ref.-Nr.	Strasse	PLZ Ort	L-Typ	ME	Werte			Mieten					Renditen		Investitionen		
					Anteil	CHF	CHF/m²	Aktuell CHF/m²	Markt CHF/m²	Δ %	Aktuell LS	Disk. real	BR Ann.	IS1-10 CHF	CHF/m²		
15300	Vogelsangstrasse 3	8006 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	8'748'000	8'416	280	323	15%	0.0%	2.15%	3.80%	1'700'000	1'635		
15400	Grüzenstrasse 21, 25	8600 Dübendorf	Mehr...	100.00%	1%	14'100'000	4'564	195	195	0%	0.4%	2.25%	4.28%	0	0		
15500	Rütihofstrasse 21-29	8049 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	9'154'000	1'893	202	236	17%	0.2%	2.60%	12.38%	6'300'000	1'303		
15600	Weinbergstrasse 54-58	8802 Kilchberg ZH	Mehr...	100.00%	1%	10'350'000	5'569	219	251	15%	0.1%	2.40%	4.46%	2'300'000	1'237		
15700	Moosstrasse 8-10	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	4'122'000	5'437	201	201	0%	18.3%	2.00%	3.70%	0	0		
15800	Balberstrasse 47	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	1%	8'961'000	4'578	195	195	0%	0.4%	2.10%	4.26%	0	0		
15900	Gustav-Heinrich-Weg 4, 6	8038 Zürich	Mehr...	100.00%	0%	5'872'000	4'781	187	187	0%	1.3%	2.10%	3.91%	0	0		
16000	Regina-Kägi-Hof 1-12	8050 Zürich	Mehr...	100.00%	3%	44'150'000	3'041	145	145	0%	0.0%	2.25%	4.76%	0	0		
16100	Goldregenweg 30-32, Holunderwe...	8050 Zürich	Mehr...	100.00%	2%	29'100'000	3'503	171	171	0%	0.1%	2.40%	4.88%	0	0		
16200	Einsiedlerstrasse 266-292, Gstald...	8810 Horgen	Mehr...	100.00%	5%	81'640'000	2'671	163	163	0%	0.5%	2.45%	6.10%	0	0		
16300	Kalkofenstrasse 1-19	8810 Horgen	Mehr...	100.00%	2%	37'800'000	3'321	162	162	0%	0.6%	2.25%	4.87%	0	0		
16400	Dora-Staudinger-Strasse 1-17, Ne...	8046 Zürich	Mehr...	100.00%	8%	147'930'000	5'022	188	189	1%	0.3%	2.20%	3.75%	0	0		
16500	Wolfswinkel 12-24	8046 Zürich	Mehr...	100.00%	4%	74'880'000	3'725	189	189	0%	0.3%	2.40%	5.07%	0	0		
16600	Holunderweg 25a-29, Goldregenw...	8050 Zürich	Mehr...	100.00%	2%	30'730'000	4'650	176	176	0%	0.3%	2.10%	3.78%	0	0		
16700	Sihlfeldstrasse 150-166, Ernastra...	8004 Zürich	Mehr...	100.00%	3%	55'270'000	5'023	179	179	0%	0.0%	2.00%	3.56%	0	0		
16800	Wright-Strasse 45-76	8152 Glattpark (Opfikon)	Mehr...	100.00%	8%	148'120'000	5'380	205	206	1%	0.1%	2.30%	3.83%	0	0		
17300	Werdhölzlistrasse 3	8048 Zürich	Einf...	100.00%	0%	1'847'000	14'659	395	395	0%	1.8%	1.90%	2.70%	0	0		
Total				100.00%	100%	1'755'188'000	4'148	176	188	7%	0.3%	2.19%	4.51%	220'580'000	521		

Liegenschaftenübersicht nach Ortschaft

A



Adliswil, Felsenhofstrasse 14-42 (Ref.-Nr. 14100)
Marktwert: CHF 9'390'000



Adliswil, Felsenhofstrasse 15, 17, Kilchbergstrasse 51 (Ref.-Nr. 14700)
Marktwert: CHF 3'434'000



Adliswil, Talstrasse 2/4, Kilchbergstrasse 46/48 (Ref.-Nr. 11300)
Marktwert: CHF 4'789'000



Adliswil, Talstrasse 3-7, Kilchbergstrasse 50 (Ref.-Nr. 14200)
Marktwert: CHF 6'793'000

D



Adliswil, Wachtstrasse 36-44, Eggstrasse 15-18 (Ref.-Nr. 14500)
Marktwert: CHF 22'780'000



Dietlikon, Brunnenwiesenstrasse 11-17 (Ref.-Nr. 14400)
Marktwert: CHF 15'450'000



Dübendorf, Grünenstrasse 21, 25 (Ref.-Nr. 15400)
Marktwert: CHF 14'100'000

E



Effretikon, Rappenstrasse 20-32, Illnauerstrasse 42-44 (Ref.-Nr. 14300)
Marktwert: CHF 26'200'000

G



Glattpark (Opfikon), Wright-Strasse 45-76 (Ref.-Nr. 16800)
Marktwert: CHF 148'120'000

H



Horgen, Einsiedlerstrasse 266-292, Gstaldenstrasse 13-20, Im Schnegg 2-8 (Ref.-Nr. 16200)
Marktwert: CHF 81'640'000



Horgen, Kalkofenstrasse 1-19 (Ref.-Nr. 16300)
Marktwert: CHF 37'800'000

K



Kilchberg ZH, Weinbergstrasse 54-58 (Ref.-Nr. 15600)
Marktwert: CHF 10'350'000

W



Wallisellen, Im Langacker 21-39 (Ref.-Nr. 15200)
Marktwert: CHF 18'220'000

Z



Zürich, Affolternstrasse 117-125, Regensbergstrasse 208-212 (Ref.-Nr. 11200)
Marktwert: CHF 27'520'000



Zürich, Altstetterstrasse 106-118, Hohlstrasse 601-603 (Ref.-Nr. 15100)
Marktwert: CHF 27'820'000



Zürich, Am Börtli 6-12, Appenzellerstrasse 1-65, Im Wingert 1-22 (Ref.-Nr. 14900)
Marktwert: CHF 106'210'000



Zürich, Balberstrasse 83-87, Hauriweg 11, Marchwartstr. 55-75, Moosstr. 50-82 (Ref.-Nr. 13900)
Marktwert: CHF 39'880'000



Zürich, Balberstrasse 16-21, Lettenholzstrasse 30 (Ref.-Nr. 10600)
Marktwert: CHF 39'050'000



Zürich, Balberstrasse 47 (Ref.-Nr. 15800)
Marktwert: CHF 8'961'000



Zürich, Balberstrasse 49-64, Marchwartstrasse 5-19, Moosstrasse 24-26, Owenweg 16-26 (Ref.-Nr. 13600)
Marktwert: CHF 24'230'000



Zürich, Birchstrasse 111 (Ref.-Nr. 10200)
Marktwert: CHF 8'168'000



Zürich, Bristenstrasse 2 (Ref.-Nr. 14600)
Marktwert: CHF 5'248'000



Zürich, Dora-Staudinger-Strasse 1-17, Nettie-Sutro-Strasse 1-9 (Ref.-Nr. 16400)
Marktwert: CHF 147'930'000



Zürich, Entlisbergstrasse 1-49, Marchwartstrasse 20-48 (Ref.-Nr. 12600)
Marktwert: CHF 105'210'000



Zürich, Entlisbergstrasse 26-50, Gustav-Heinrich-Weg 3-7, Hintermeisterhof 1-29 (Ref.-Nr. 12100)
Marktwert: CHF 34'230'000



Zürich, Entlisbergstrasse 54 (Ref.-Nr. 14800)
Marktwert: CHF 4'591'000



Zürich, Eschwiesenstrasse 1-4, Gertrudstrasse 27-31, Kalkbreitestrasse 74-78 (Ref.-Nr. 12900)
Marktwert: CHF 21'940'000



Zürich, Forchstrasse 296, Russenweg 19 (Ref.-Nr. 10400)
Marktwert: CHF 5'204'000



Zürich, Frohburgstrasse 190-200 (Ref.-Nr. 10800)
Marktwert: CHF 10'510'000



Zürich, Goldbrunnenstrasse 123-131, Haldenstrasse 166-170 (Ref.-Nr. 10100)
Marktwert: CHF 52'360'000



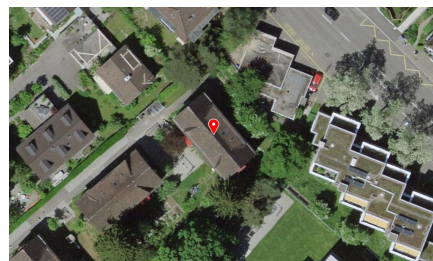
Zürich, Goldregenweg 11-21 (Ref.-Nr. 13800)
Marktwert: CHF 7'712'000



Zürich, Goldregenweg 30-32, Holunderweg 27, Jasminweg 1, Regensbergstrasse 207-213, (Ref.-Nr. 16100)
Marktwert: CHF 29'100'000



Zürich, Gustav-Heinrich-Weg 4, 6 (Ref.-Nr. 15900)
Marktwert: CHF 5'872'000



Zürich, Hochstrasse 105-109 (Ref.-Nr. 11600)
Marktwert: CHF 5'284'000



Zürich, Hohlstrasse 621-639, Robert-Seidel-Hof 2-74 (Ref.-Nr. 13500)
Marktwert: CHF 48'580'000



Zürich, Holunderweg 25a-29, Goldregenweg 28-32 (Ref.-Nr. 16600)
Marktwert: CHF 30'730'000



Zürich, Kanzleistrasse 151-163, Karl-Bürkli-Strasse 2-10, Seebahnstrasse 193-201, Erismannstrasse 45-55 (Ref.-Nr. 12700)



Zürich, Leutholdstrasse 1-11, Habsburgstrasse 23-31 (Ref.-Nr. 10900)
Marktwert: CHF 19'410'000



Zürich, Moosstrasse 51-61, Hauriweg 9 (Ref.-Nr. 14000)
Marktwert: CHF 6'651'000



Zürich, Moosstrasse 8-10 (Ref.-Nr. 15700)
Marktwert: CHF 4'122'000



Zürich, Mühlebachstrasse 131-147 (Ref.-Nr. 11900)
Marktwert: CHF 17'770'000



Zürich, Mutschellenstrasse 87 (Ref.-Nr. 10500)
Marktwert: CHF 5'269'000



Zürich, Neuengasse 30-34, Ackerstrasse 9-11 (Ref.-Nr. 12400)
Marktwert: CHF 11'400'000



Zürich, Oberwiesenstrasse 12-44, Regensbergstrasse 223, Goldregenweg 25-41 (Ref.-Nr. 13400)
Marktwert: CHF 25'080'000



Zürich, Ottostrasse 25-35, Neugasse 140-142, Josefstrasse 171-189 (Ref.-Nr. 11800)
Marktwert: CHF 31'570'000



Zürich, Regina-Kägi-Hof 1-12 (Ref.-Nr. 16000)
Marktwert: CHF 44'150'000



Zürich, Rütihofstrasse 1-19 (Ref.-Nr. 15000)
Marktwert: CHF 48'110'000



Zürich, Rütihofstrasse 21-29 (Ref.-Nr. 15500)
Marktwert: CHF 9'154'000



Zürich, Schaffhauserstrasse 90-104, Milchbuckstrasse 2-4 (Ref.-Nr. 10700)
Marktwert: CHF 22'280'000



Zürich, Sihlfeldstrasse 150-166, Ernastrasse 35, Zypressenstrasse 115-123 (Ref.-Nr. 16700)
Marktwert: CHF 55'270'000



Zürich, Toblerstrasse 11-27, Hadlaubstrasse 11-23 (Ref.-Nr. 12500)
Marktwert: CHF 99'770'000



Zürich, Vogelsangstrasse 3 (Ref.-Nr. 15300)
Marktwert: CHF 8'748'000



Zürich, Waidfussweg 21-27, Nordstrasse 357-365 (Ref.-Nr. 13300)
Marktwert: CHF 12'940'000



Zürich, Waidfussweg 35-37, Trottenstrasse 84-91 (Ref.-Nr. 13700)
Marktwert: CHF 12'510'000



Zürich, Werdhölzistrasse 3 (Ref.-Nr. 17300)
Marktwert: CHF 1'847'000



Zürich, Wolfswinkel 12-24 (Ref.-Nr. 16500)
Marktwert: CHF 74'880'000



Zürich, Zweierstrasse 99-105 (Ref.-Nr. 11400)
Marktwert: CHF 9'071'000

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 beeinträchtigt werden.

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

Annahme

Die Bewertung reflektiert den aktuellen Stand der Vermietung, wie er im Mieterspiegel der Verwaltung aufgeführt ist. Die zukünftigen Mieterträge werden unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Konditionen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Usancen in der Bewertung berücksichtigt. Die Festlegung des Mietzinspotenzials erfolgt nach Massgabe der lokalen Marktsituation.

Die berücksichtigten Betriebs- und Unterhaltskosten orientieren sich an den Erfahrungswerten aus den Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre sowie an Benchmarks aus dem Datenpool von Wüest Partner. Für die Ermittlung der langfristigen Instandsetzungskosten stützt sich Wüest Partner auf eine eigene Baukosten-Analyseapplikation. Dabei wird in Abhängigkeit des Alters der Bauteile sowie deren Erstellungskosten und aktuellen Zustände der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaft berechnet.

Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten liegenschaftsspezifischen Zinssatz, welcher auf Basis von effektiv beobachteten Transaktionen abgeleitet wird.

Methode

Die Bewertung basiert auf der Discounted Cashflow-Methode. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird dabei durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen und ohne Berücksichtigung von allfälligen Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie anderer bei einer Veräusserung der Liegenschaft anfallenden Kosten oder Provisionen bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Alle zu erwartenden Zahlungsströme werden offengelegt, um grösstmögliche Transparenz zu schaffen.