

Projekt
Seestrasse 3
6205 Eich
Schweiz



Marktwert CHF 20'870'000

Bewertungsstichtag	01.04.2025
Bewertungsgrund	Szenariobewertung
Auftraggeber	Gemeinde Eich
Bewertungs ID	101-39700-100
Projektleiter	Nico Lüthy, Wüest Partner
Bewerter	Filippo Crivelli, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	19.03.2025
Besichtigt durch	Filippo Crivelli

FINAL

Bewertung per 01.04.2025 - «Seniorenwohnungen»

Bewertungsannahmen:

- Szenario: Abbruch des Bestands und Neubau als Seniorenwohnungen
- Bebaubarkeit: Überbauungsziffer 0.28 / 10'000 m2 HNF (gem. Angaben Gemeinde Eich)
- Es werden keine Erträge aus dem Bestand bis zum Baubeginn berücksichtigt (Annahme Wüest Partner)
- Zeitplan: Fertigstellung/Bezug per 01.04.2028 (Annahme Wüest Partner)
- Nutzung: 9'900 m2 HNF Wohnen, 100 m2 HNF Nebennutzung (Gemeinschaftsraum), 125x Einstellplätze, 1x Bootshaus/-platz (Bestand)
- Erstellungskosten: CHF 56'975'000 (rund 5'700/m2 HNF, inkl. Abbruchkosten und Einstellplätze; Annahme Wüest Partner)
- Projektrisiko/-gewinn: CHF 6'838'000 (rund 12% der Erstellungskosten; Annahme Wüest Partner)
- Anfangsleerstand per 01.04.2028: 25% Leerstand mit Abbau über 24 Monate (Annahme Wüest Partner)
- Vermarktungskosten: rund 15% des Soll-Ertrags während der Erstvermietungsphase (Annahme Wüest Partner)
- In der Bewertung werden keine Kosten infolge allfälliger Altlasten berücksichtigt

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Projekt	
Seestrasse 3 6205 Eich Schweiz	
WGS84: 47.147510 / 8.172692	
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	
Eigentümer	
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2028
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Gemeinde Eich
Kontaktperson	Monika Meier monika.meier@eich.ch
Projektleiter	Nico Lüthy nico.luethy@wuestpartner.com
Bewerter	Filippo Crivelli filippo.crivelli@wuestpartner.com

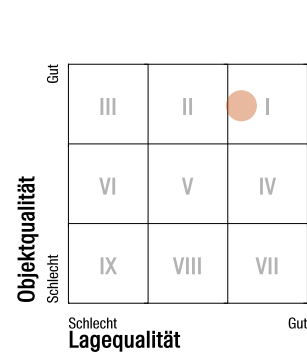


Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
[LocationSpot](#).

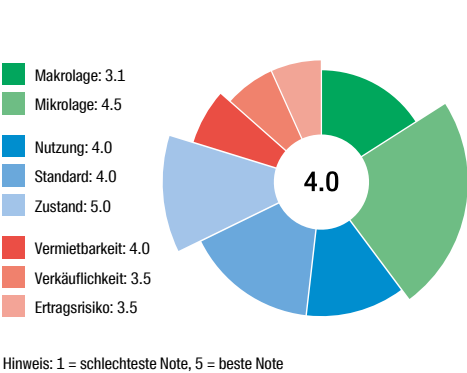
Resultate

Werte	CHF	CHF/m² VMF
Marktwert	20'870'000	2'087
Teuerung		1.00%
Diskontierungssatz real/nominal	3.00%	4.03%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		3.00%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.95%	14.61%
Bruttorendite (Soll/Ist)	16.07%	0.00%
MIRR 5/MIRR 10	3.00%	3.00%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	-30.56%	-30.56%
Annuität Nettorendite (P1-10) vor/nach CapEx	-24.83%	-24.83%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



Nachhaltigkeit

Energieklassifizierung (m = modelliert, r = reported)



Primäre
Wärmeerzeugung
nicht definiert



EU-Taxonomie
Klimaschutz
Keine Verifikation

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	Leer	Abw.
Wohnen	1	9'900	94%	3'168'000	100.0%	0	320	79%	3'168'000	320	79%	2.0%	0.0%
Parken innen	125		5%	180'000	100.0%	0			180'000			2.0%	0.0%
Sondernutzung ohne Fläche	1		0%	6'000	100.0%	0			6'000			2.0%	0.0%
Nebennutzung Wohnen	1	100	0%	0		0	0		0	0		1.9%	
Total	128	10'000	100%	3'354'000	100.0%	0	317		3'354'000	317		2.0%	0.0%

Renditen

	Barwert	Annuität (P1-Exit)		Annuität (Exit)		%o-Soll (P1-Exit)		%o-Soll (Exit)		%o-GNW (P1-Exit)		%o-GNW (Exit)		Rendite
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m²]	Q	[CHF/m²]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q
Bruttoertrag (Soll)	103'229'466	3'047'584	305		335		100.0%		100.0%		5.5%		6.0%	14.61%
Soll-Mieterträge	103'229'466	3'047'584	305		335		100.0%		100.0%		5.5%		6.0%	14.61%
Ertragsminderungen	2'752'143	81'250	8		7		2.7%		2.0%		0.1%		0.1%	0.39%
Bruttoertrag (Ist)	100'477'323	2'966'334	297		329		97.3%		98.0%		5.3%		5.9%	14.22%
Betriebskosten	6'065'554	179'070	18		18		5.9%		5.4%		0.3%		0.3%	0.86%
Instandhaltung	4'472'050	132'026	13		16		4.3%		4.7%		0.2%		0.3%	0.63%
Instandsetzung	8'568'631	252'967	25		34		8.3%		10.1%		0.5%		0.6%	1.21%
Projektrisiko/-gewinn	6'483'548	191'410	19		0		6.3%		0.0%		0.3%		0.0%	0.92%
Erstellungskosten	54'021'598	1'594'849	159		0		52.3%		0.0%		2.9%		0.0%	7.64%
Total Kosten	79'611'380	2'350'321	235		68		77.1%		20.2%		4.2%		1.2%	11.26%
Total Nettoertrag	20'865'943	616'013	62		261		20.2%		77.8%		1.1%		4.7%	2.95%

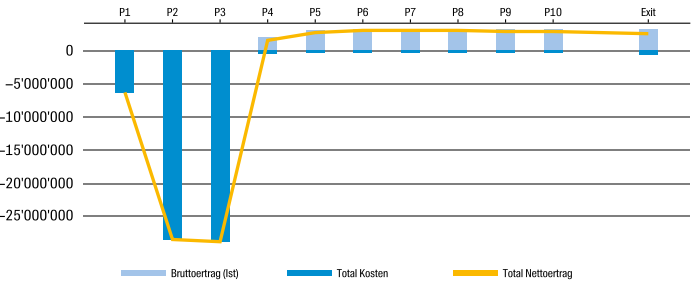
Zusammenfassung 2

Ergebnisse

Perioden Reale Cashflows												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Exit
Erträge	Ann. %-Soll	01.04.2025 - 31.03.2026	01.04.2026 - 31.03.2027	01.04.2027 - 31.03.2028	01.04.2028 - 31.03.2029	01.04.2029 - 31.03.2030	01.04.2030 - 31.03.2031	01.04.2031 - 31.03.2032	01.04.2032 - 31.03.2033	01.04.2033 - 31.03.2034	01.04.2034 - 31.03.2035	01.04.2035
Bruttoertrag (Soll)	100.0%	6'000	6'000	6'000	2'517'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000
Soll-Mieterträge	100.0%	6'000	6'000	6'000	2'517'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000
Ertragsminderungen	2.7%	660	120	120	519'583	355'845	79'112	67'080	67'080	67'080	67'080	67'080
Bruttoertrag (Ist)	97.3%	5'340	5'880	5'880	1'997'417	2'998'155	3'274'888	3'286'920	3'286'920	3'286'920	3'286'920	3'286'920
Kosten												
Betriebskosten	5.9%	0	0	301'860	331'730	231'110	180'800	180'800	180'800	180'800	180'800	180'800
Instandhaltung	4.3%	0	0	0	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	120'000	120'000	156'606
Instandsetzung	8.3%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	339'966
Projektrisiko/-gewinn	6.3%	684'000	3'077'000	3'077'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Erstellungskosten	52.3%	5'697'500	25'638'750	25'638'750	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten	77.1%	6'381'500	28'715'750	29'017'610	411'730	311'110	260'800	260'800	260'800	300'800	300'800	677'372
Total Nettoertrag	20.2%	-6'376'160	-28'709'870	-29'011'730	1'585'687	2'687'045	3'014'088	3'026'120	3'026'120	2'986'120	2'986'120	2'609'548
Marktwert per Periodenbeginn		20'865'943	27'971'226	57'984'661	89'205'243	90'270'062	90'247'652	89'892'235	89'513'930	89'124'275	88'763'578	88'392'060
Bruttorendite p.a.		0.03%	0.02%	0.01%	2.82%	3.72%	3.72%	3.73%	3.75%	3.76%	3.78%	3.79%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		-30.56%	-102.64%	-50.03%	1.78%	2.98%	3.34%	3.37%	3.38%	3.35%	3.36%	2.95%
Wertänderungsrendite p.a.		34.05%	107.30%	53.84%	1.19%	-0.02%	-0.39%	-0.42%	-0.44%	-0.40%	-0.42%	
Total Return p.a.		3.49%	4.66%	3.81%	2.97%	2.95%	2.95%	2.95%	2.95%	2.95%	2.95%	

Sensitivitätsanalyse

	Relative Darstellung					
	Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
		3.30%	3.10%	3.00%	2.90%	2.70%
Soll-Mieterträge	-10%	-53%	-50%	-49%	-47%	-43%
	+0%	-9%	-3%	0%	3%	11%
	+10%	35%	44%	49%	54%	65%
Leerstand	+100%	-21%	-16%	-13%	-10%	-3%
	+0%	-9%	-3%	0%	3%	11%
	-100%	3%	9%	13%	17%	25%
Instandsetzungskosten	-10%	-5%	1%	4%	8%	16%
	+0%	-9%	-3%	0%	3%	11%
	+10%	-13%	-7%	-4%	-1%	7%



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Beschrieb	5
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	8
Nutzungsübersicht	10
Flächenspiegel	12
Flächenspiegel Perspektive	13
Kontoübersicht	14
Sensitivitätsanalyse	15
Qualitätsprofil kompakt	16
Fotodokumentation	17
Karten (Makrolage/Mikrolage)	18
Kontext	19
Grundlagenverzeichnis	20
Glossar	21

Beschrieb

Auftrag

Wüest Partner wurde von der Gemeinde Eich beauftragt, den Marktwert der Liegenschaft an der Seestrasse 3 in 6205 Eich zu ermitteln. Als Bewertungsstichtag wurde der 01.04.2025 festgelegt. Die Liegenschaft wurde am 19.03.2025 durch Wüest Partner besichtigt.

Hinweise/Bemerkungen

- Die vorliegende Bewertung berücksichtigt die Szenarien eines Abbruchs des bestehenden Gebäudes und eines Neubaus als Seniorenwohnungen (siehe Kapitel «Projekt «Seniorenwohnungen»»).
- In der Bewertung wird die Bebauung von 10'000 m² Hauptnutzfläche (HNF) bzw. eine Überbauungsziffer von rund 0.28 gemäss Angaben der Gemeinde Eich berücksichtigt.
- In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Neubauprojekt in seiner Gesamtheit gemäss den gültigen Bauvorschriften und den Besonderheiten der betroffenen Parzelle realisierbar ist. Eine detaillierte Überprüfung und Analyse wurde von Wüest Partner nicht durchgeführt.
- Das Neubauprojekt umfasst eine Wohnfläche von 9'900 m² (HNF), 100 m² (HNF) Gemeinschaftsraum und 125 Einstellplätze (Annahme Wüest Partner).
- Derzeit befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 348 ein Kurhaus mit dazugehörigen Parkplätzen und Park. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass mit dem Neubauprojekt per Stichtag begonnen werden kann und es werden keine Erträge aus dem Bestand berücksichtigt (Annahme Wüest Partner).
- In der Bewertung wird das bestehende Bauvolumen auf 12'994 m³ geschätzt, welches entsprechend bei den Abbruchkosten berücksichtigt wird (Annahme Wüest Partner).
- Die Liegenschaft verfügt über ein Bootshaus/-platz. Dies wird in der Bewertung gemäss Angaben der Gemeinde Eich berücksichtigt und beibehalten.
- Die Bewertung geht davon aus, dass die Fertigstellung/Vermietung der Wohnungen per 01.04.2028 erfolgt (Annahme Wüest Partner).
- Für den Neubau werden Gesamtbaukosten von CHF 56'975'000 berücksichtigt (rund 5'700/m² HNF inkl. Abbruchkosten und Einstellplätze; Annahme Wüest Partner)
- Zusätzlich zu den Erstellungskosten wird eine Komponente Projektrisiko/-gewinn in der Höhe von rund 12% der Baukosten von CHF 6'838'000 berücksichtigt (Annahme Wüest Partner).
- Zum Zeitpunkt der Bewertung ist ein Baubeschrieb nicht vorhanden. In der Bewertung wird von einem gehobenen Standard ausgegangen.
- Per Fertigstellung wird von einem Anfangsleerstand von 25% ausgegangen, mit Abbau über 24 Monate (Annahme Wüest Partner).
- Für die Erstvermietung werden Vermarktungskosten von rund 15% des Soll-Ertrags berücksichtigt (Annahme Wüest Partner).
- In der Bewertung werden keine zusätzlichen Kosten für allfällige Altlasten berücksichtigt.

Projekt «Seniorenwohnungen»

Die Bestimmungen zum maximalen Mass der Nutzung in der Kurzzone (K) sind im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich sehr offen formuliert (u.a. ist geregelt, dass die Gemeinde im Einzelfall Lage, Höhe und Ausnützung festlegt). Nach Rücksprache mit der Auftraggeberschaft soll deshalb vorliegend im Sinne eines Szenarios auf eine Bebauung mit einer Überbauungsziffer von rund 0.25 - 0.30 und 5 Geschossen abgestellt werden. Es soll von Seniorenwohnungen (Miete) ausgegangen werden. Die bewerteten Flächengerüste wurden auf dieser Basis wie folgt abgeschätzt.

- Grundstücksfläche Grundstück-Nr. 348: 9'448 m² GSF
- Überbauungsziffer: 0.28
- Gebäudegrundfläche: 0.28 x 9'448 m² = 2'645 m²
- Anzahl Geschosse: 5
- Geschossfläche oberirdisch: 5 x 2'645 m² = 13'230 m²
- Ratio Flächeneffizienz HNF/GFo = 0.75
- Hauptnutzfläche aufgerundet: 0.75 x 13'230 m² = 10'000 m² HNF

Unter Annahme eines Gemeinschaftsraums von 100 m² verbleiben somit rund 9'900 m² HNF für die Seniorenwohnungen. Weiter wird von rund 125 Einstellplätzen ausgegangen.

Makrolage

Die Gemeinde Eich ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 1'669 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 4.3%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 365. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Eich im Jahr 2021 bei 45.3% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 26.8% (Schweiz: 37.0%).

Von Eich aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 842'557 Einwohner und 510'109 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'120'658 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 53'739 Einwohner und 33'333 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 723'355 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 270 pro m² und Jahr, 11.6% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 242 pro m² und Jahr. Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.5% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.6%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 1.9% (Schweiz: 3.7%).

In Eich gibt es total 820 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 50.0%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 9 neue Wohnungen gebaut, was 1.5% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Eich als Ort mit durchschnittlicher

Standortqualität (3.1 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Eich kaum verändert um 0.1 Punkte.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in der Bauzone Kurzone (K), rund 1.8 km vom nächstgelegenen Zentrum (gem. Definition Wüest Partner) entfernt in nach Südwesten exponiertem Gelände. Die nächsten Schulen/Kindergärten sind 750 m entfernt Geschäfte für den täglichen Bedarf rund 500 m. Das nächste Naherholungsgebiet befindet sich in rund 1.8 km. Die Liegenschaft ist schlecht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Güteklasse D, Skala A beste bis D schlechteste). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Lärmimmissionen sind vorhanden.

Insgesamt ist die Einstufung des Mikrolagenratings für Wohnen sehr gut (4.5).

Gebäude/Areal

Grundstück Kat.-Nr. 348

Katasternummer: 348

Eigentumsform: Alleineigentum

Grundstücksfläche: 9'448m²

Altlasten: Nicht im KbS eingetragen

Denkmalschutz: Nein, z.T. Archäologische Fundstelle

Planungsrecht

Bauzone: Kurzone (K) / Grünzone Gewässerraum

Sondernutzungsplan: Gebiet vertiefter Gefahrenbeurteilung

Bemerkungen: Verbotszone, erhebliche Gefährdung (285m²) / Restgefährdung (8'586m²)

Grundbucheintragungen

GBA nicht vorhanden

Grundstück Kat.-Nr. 385

Katasternummer: 385

Eigentumsform: Alleineigentum

Grundstücksfläche: 654m²

Altlasten: Nicht im KbS eingetragen

Denkmalschutz: Nein, z.T. Archäologische Fundstelle

Planungsrecht

Bauzone: Kurzone (K) / Freihaltezone Gewässerraum / Grünzone Gewässerraum

Sondernutzungsplan: Erholungszone / Uferschutzzone

Grundbucheintragungen

GBA nicht vorhanden

Materialisierung/Zustand

Wüest Partner liegt kein Baubeschrieb vor, es wird von einem gehoben Ausbaustandard ausgegangen.

Nutzung

Die Liegenschaft verfügt über folgenden Nutzungsmix:

- Wohnen: 9'900 m²
- Nebennutzung Wohnen: 100 m²
- Sondernutzung ohne Fläche: 1 Stück

- Parken innen Autos: 125 Stück

Mieterträge

Wüest Partner schätzt die Marktmieten auf total CHF 3'354'000 p.a. Es werden folgende Marktmieten angenommen:

- Wohnen: CHF 320/m²a
- Nebennutzung Wohnen: CHF 0/m²a
- Parken innen: CHF 120/Mt.

Der langfristige strukturelle Leerstand wird mit durchschnittlich 2.0% eingeschätzt.

Betriebs- und Unterhaltskosten

- Betriebskosten Annuität (exkl. Liegenschaftssteuern): CHF 179'000
- Langfristige Instandhaltungskosten (IH) ab Periode 11: CHF 16/m²a
- Langfristige Instandsetzungskosten (IS) ab Periode 11: CHF 34/m²a

Renovationen

Instandsetzungen P1-10:

Keine geplanten Instandsetzungen in den nächsten 10 Jahren.

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID		
WE ID	1297914	
WE-Referenznummer (WERN)		
WE Name		
Eigentümer		
Eigentum	Alleineigentum	
Typ	Projekt	
Adresse	Seestrasse 3 6205 Eich	
Land	Schweiz	
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.147510 / 8.172692	
SUS Ziel Innenraum-Temperatur		
SUS Aussenluft-Volumenstrom		
SUS Anzahl eigenständige Baukörper		

Grundstücke

	Gebäude	m²
Kat.-Nr. 348	1	9'448
Kat.-Nr. 385	0	654
Total	1	10'102

Gebäude

	Grundstücke	GGF m²
Seestrasse 3, Eich	1	2'667
Total	1	2'667

Details zum Grundstück Kat.-Nr. 348

Referenznummer	
Name	Kat.-Nr. 348
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRIDs	
Parzellenfläche [m²]	9'448
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.147510 / 8.172692

Grundbuchamt

Grundbuchamt	
Grundbuchgemeinde	Eich
Flurname	
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	
Katasternummer	348
Grundbucheintragung	GBA nicht vorhanden
Dienstbarkeit	
Anmerkung	
Vormerkung	
Grundbuchauszugdatum	

Planungsrecht

Bauzone	Kurzzone (K) / Grünzone Gewässerraum
Sondernutzungsplan	Gebiet vertiefter Gefahrenbeurteilung
Ausnutzung	
Altlastenkataster	Nicht im KbS eingetragen
Denkmalschutz	Nein, z.T. Archäologische Fundstelle
Bemerkungen: Verbotzone, erhebliche Gefährdung (285m2) / Restgefährdung (8'586m2)	

Details zum Grundstück Kat.-Nr. 385

Referenznummer	
Name	Kat.-Nr. 385
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRIDs	
Parzellenfläche [m²]	654
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.147510 / 8.172692

Grundbuchamt

Grundbuchamt	
Grundbuchgemeinde	Eich
Flurname	
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	
Katasternummer	385
Grundbucheintragung	GBA nicht vorhanden
Dienstbarkeit	
Anmerkung	
Vormerkung	
Grundbuchauszugdatum	

Planungsrecht

Bauzone	Kurzzone (K) / Freihaltezone Gewässerraum / Grünzone Gewässerraum
Sondernutzungsplan	Erholungszone / Uferschutzzone
Ausnutzung	
Altlastenkataster	Nicht im KbS eingetragen
Denkmalschutz	Nein, z.T. Archäologische Fundstelle

Details zum Gebäude Seestrasse 3, Eich

Referenznummer	
Name	Seestrasse 3, Eich
EGIDs	
Gebäudetyp	
Adresse	Seestrasse 3 6205 Eich
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.147510 / 8.172692
Gebäudevolumen (GV)	46'666
Geschossfläche (GF)	13'333
Nutzfläche (NF)	10'000
Gebäudegrundfläche (GGF)	2'667
Zertifikat	Ohne Zertifikat

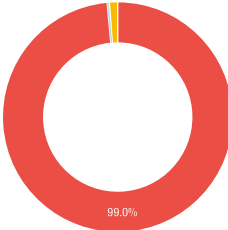
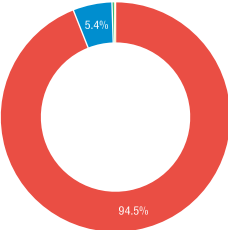
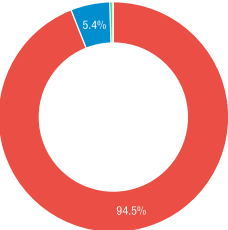
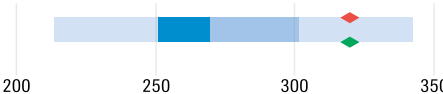
Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
2028	Neubau

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Kat.-Nr. 348	100.0%

Nutzungsübersicht

Nutzung			Aktuelle Miete							Marktmiete							Wohnen Parken innen Sondernutzung ohne Fläche Nebennutzung Wohnen
																	
Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m²				CHF p.a.	Anteil CHF/m²				Abw.					
				Min	Max	Ø			Min	Max	Ø		CHF/m² p.a.				
Wohnen																	
Soll-Mietertrag	1	9'900	3'168'000	94.5%	320	320	320	3'168'000	94.5%	320	320	320	0%				
Leerstand	1	9'900	100.0%		320	320	320	2.0%					-98%				
Ist-Mietertrag								3'104'640									
Parken innen																	
Soll-Mietertrag	125	0	180'000	5.4%				180'000	5.4%				0%				
Leerstand	125	0	100.0%					2.0%					-98%				
Ist-Mietertrag								176'400									
Sondernutzung ohne Fläche																	
Soll-Mietertrag	1	0	6'000	0.2%				6'000	0.2%				0%				
Leerstand	1	0	100.0%					2.0%					-98%				
Ist-Mietertrag								5'880									
Nebennutzung Wohnen																	
Soll-Mietertrag	1	100	0	0.0%	0	0	0	0	0.0%	0	0	0					
Leerstand	1	100			0	0	0						100%				
Ist-Mietertrag								0									

Nutzung			Aktuelle Miete					Marktmiete						
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m²				CHF p.a.	Anteil CHF/m²			Abw.		
				Min	Max	Ø			Min	Max	Ø		CHF/m² p.a.	
Total														
Soll-Mietertrag	128	10'000	3'354'000	100.0%	0	320	317	3'354'000	100.0%	0	320	317	0%	
Leerstand	128	10'000	3'354'000	100.0%	0	320	317	67'080	2.0%				-98%	
Ist-Mietertrag								3'286'920	98.0%					
Legende: Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis														

Flächenspiegel

Mietobjekt					Aktuelle Miete			Marktmiete							Δ	Vertrag aktuell						
Ref.-Nr.	Mietername	Etg	N	Anz	Zi	Fläche [m²]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	pro m² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	Leer	Überg. [a]	Abw.	Start	Ende	Early Break/ Künd.	Optionen echt/ unc ht	Index
Wohnungen	■	1	W	1		9'900	3'168'000	264'000	320	3'168'000	264'000		320	79%	2.0%		+0%					
Gemeinschaftsraum	■	0	NW	1		100	0	0	0	0	0		0		0.0%							
Bootshaus	■	0	SoF	1			6'000	500		6'000	500				2.0%		+0%					
Einstellhalle	■	-1	Pl	125			180'000	120		180'000	120				2.0%		+0%					
							% - Soll			% - Soll												
Total Soll-Mietertrag				128	10'000		3'354'000	100.0%	317	3'354'000	2'184		317	100.0%			+0%					
Total Leerstand				128	10'000		3'354'000	100.0%		67'080				2.0%			-98%					
Total Mieter																						

Legende:	
■	Leerstand
■ Mietername	Leer, aber der zukünftige Mieter ist bereits bekannt.

Flächenspiegel Perspektive

Mietobjekt						Mieten		Perioden Reale Cashflows									
Ref.-Nr.	Mieter	Etg N	Anz	Zi	m² Ende [a]	Aktuell	Markt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						CHF p.a.	CHF p.a.	01.04.2025 - 31.03.2026	01.04.2026 - 31.03.2027	01.04.2027 - 31.03.2028	01.04.2028 - 31.03.2029	01.04.2029 - 31.03.2030	01.04.2030 - 31.03.2031	01.04.2031 - 31.03.2032	01.04.2032 - 31.03.2033	01.04.2033 - 31.03.2034	01.04.2034 - 31.03.2035
Wohnungen	■	1 W	1		9900	3'168'000	3'168'000	0	0	0	2'376'000	3'168'000	3'168'000	3'168'000	3'168'000	3'168'000	3'168'000
Gemeinschaft...	■	0 NW	1		100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bootshaus	■	0 SoF	1			6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000
Einstellhalle	■	-1 PI	125			180'000	180'000	0	0	0	135'000	180'000	180'000	180'000	180'000	180'000	180'000
Total						3'354'000	3'354'000	6'000	6'000	6'000	2'517'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000
Anteil Mietertrag aus Mietverträgen								0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Legende:																	
■						Leerstand											
■ Mietername						Leer, aber der zukünftige Mieter ist bereits bekannt.											

Kontoübersicht

	Abrechnung	Annuität		Perioden Reale Cashflows											Exit
	CHF p.a.	CHF p.a.	%-Soll	Q	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		01.04.2025			01.04.2025	01.04.2026	01.04.2027	01.04.2028	01.04.2029	01.04.2030	01.04.2031	01.04.2032	01.04.2033	01.04.2034	01.04.2035
	-	- 31.03.2026			- 31.03.2026	- 31.03.2027	- 31.03.2028	- 31.03.2029	- 31.03.2030	- 31.03.2031	- 31.03.2032	- 31.03.2033	- 31.03.2034	- 31.03.2035	
Erträge															
Soll-Mieterträge		3'047'584	100.0%		6'000	6'000	6'000	2'517'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000	3'354'000
Leerstand		81'250	2.7%		660	120	120	519'583	355'845	79'112	67'080	67'080	67'080	67'080	67'080
Bruttoertrag (Ist)		2'966'334	97.3%		5'340	5'880	5'880	1'997'417	2'998'155	3'274'888	3'286'920	3'286'920	3'286'920	3'286'920	3'286'920
Kosten															
Betriebskosten		179'070	5.9%		0	0	301'860	331'730	231'110	180'800	180'800	180'800	180'800	180'800	180'800
%		5.88%			0.00%	0.00%	5031.00%	13.18%	6.89%	5.39%	5.39%	5.39%	5.39%	5.39%	5.39%
Versicherung		21'048	0.7%		0	0	0	23'000	23'000	23'000	23'000	23'000	23'000	23'000	23'000
Verwaltung		116'223	3.8%		0	0	0	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000	127'000
Übrige Aufwendungen		15'374	0.5%		0	0	0	16'800	16'800	16'800	16'800	16'800	16'800	16'800	16'800
Liegenschaftssteuern		0	0.0%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hauswartung		6'406	0.2%		0	0	0	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000
Versorgung		6'406	0.2%		0	0	0	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000	7'000
Vermarktung		13'612	0.4%		0	0	301'860	150'930	50'310	0	0	0	0	0	0
Instandhaltung		132'026	4.3%		0	0	0	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	120'000	120'000	156'606
%		4.33%			0.00%	0.00%	0.00%	3.18%	2.39%	2.39%	2.39%	2.39%	3.58%	3.58%	4.67%
Instandsetzung		252'967	8.3%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	339'966
%		8.30%			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.14%
Instandsetzungen		252'967	8.3%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	339'966
Projektrisiko/-gewinn		191'410	6.3%		684'000	3'077'000	3'077'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Erstellungskosten		1'594'849	52.3%		5'697'500	25'638'750	25'638'750	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten		2'350'321	77.1%		6'381'500	28'715'750	29'017'610	411'730	311'110	260'800	260'800	260'800	300'800	300'800	677'372
Total Nettoertrag		616'013	20.2%		-6'376'160	-28'709'870	-29'011'730	1'585'687	2'687'045	3'014'088	3'026'120	3'026'120	2'986'120	2'986'120	2'609'548

Anmerkungen zur Kontoübersicht:

Zeitplan: Die Bewertung geht davon aus, dass die Wohnungen ab dem 01.04.2028 vermietet werden können

Anfangsleerstand: 25% Leerstand per 01.04.2028, Abbau über 24 Monate

Betriebskosten: Die Betriebskosten werden anhand von Benchmarks und Erfahrungswerten von Wüest Partner eingeschätzt

Vermarktung: Erstvermietungskosten (rund 15% des Soll-Ertrags über drei Perioden)

Instandhaltung: Reduzierte Kosten in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung (Garantiezeit)

Instandsetzungen P1-10:

- Keine

Erstellungskosten: CHF 56'975'000 (rund 5'700/m2 HNF, inkl. Abbruchkosten)

Projektrisiko/-gewinn: CHF 6'838'000 (rund 12% der Erstellungskosten)

Sensitivitätsanalyse

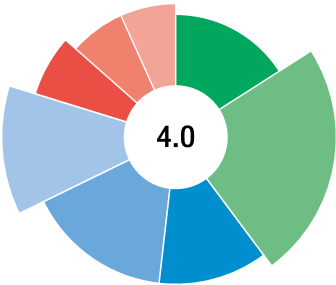
Veränderung der Annuitäten

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
			3.30%	3.20%	3.10%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	3.30%	3.20%	3.10%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%
Soll-Mieterträge	-10%	2'742'826	9'734'000	10'040'000	10'360'000	10'710'000	11'080'000	11'470'000	11'900'000	-53%	-52%	-50%	-49%	-47%	-45%	-43%
	-5%	2'895'205	14'350'000	14'800'000	15'280'000	15'790'000	16'330'000	16'910'000	17'540'000	-31%	-29%	-27%	-24%	-22%	-19%	-16%
	+0%	3'047'584	18'970'000	19'560'000	20'190'000	20'870'000	21'590'000	22'360'000	23'180'000	-9%	-6%	-3%	0%	3%	7%	11%
	+5%	3'199'964	23'590'000	24'320'000	25'110'000	25'950'000	26'840'000	27'800'000	28'830'000	13%	17%	20%	24%	29%	33%	38%
	+10%	3'352'343	28'200'000	29'090'000	30'020'000	31'020'000	32'090'000	33'240'000	34'470'000	35%	39%	44%	49%	54%	59%	65%
Leerstand	+100%	5.33%	16'510'000	17'020'000	17'570'000	18'160'000	18'780'000	19'450'000	20'180'000	-21%	-18%	-16%	-13%	-10%	-7%	-3%
	+50%	4.00%	17'740'000	18'290'000	18'880'000	19'510'000	20'180'000	20'910'000	21'680'000	-15%	-12%	-10%	-7%	-3%	0%	4%
	+0%	2.67%	18'970'000	19'560'000	20'190'000	20'870'000	21'590'000	22'360'000	23'180'000	-9%	-6%	-3%	0%	3%	7%	11%
	-50%	1.33%	20'200'000	20'830'000	21'500'000	22'220'000	22'990'000	23'810'000	24'690'000	-3%	-0%	3%	6%	10%	14%	18%
	-100%	0.00%	21'430'000	22'100'000	22'810'000	23'570'000	24'390'000	25'260'000	26'190'000	3%	6%	9%	13%	17%	21%	25%
Instandsetzungskosten	-10%	227'670	19'740'000	20'350'000	21'010'000	21'710'000	22'460'000	23'260'000	24'120'000	-5%	-2%	1%	4%	8%	11%	16%
	-5%	240'318	19'350'000	19'960'000	20'600'000	21'290'000	22'020'000	22'810'000	23'650'000	-7%	-4%	-1%	2%	6%	9%	13%
	+0%	252'967	18'970'000	19'560'000	20'190'000	20'870'000	21'590'000	22'360'000	23'180'000	-9%	-6%	-3%	0%	3%	7%	11%
	+5%	265'615	18'590'000	19'170'000	19'780'000	20'440'000	21'150'000	21'900'000	22'720'000	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	5%	9%
	+10%	278'263	18'200'000	18'770'000	19'380'000	20'020'000	20'710'000	21'450'000	22'250'000	-13%	-10%	-7%	-4%	-1%	3%	7%

Qualitätsprofil kompakt

	Gewichtung	Rating	
Wohnen	100	4.0 - Gut	■■■■■
Lage	40	3.9 - Gut	■■■■■
■ Makrolage	40	3.1 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Mikrolage	60	4.5 - Sehr Gut	■■■■■
Mietwohnen	100	4.5 - Sehr Gut	■■■■■
Objekt	40	4.3 - Sehr gut	■■■■■
■ Nutzung	30	4.0 - Gut	■■■■■
■ Standard	40	4.0 - Gehoben	■■■■■
■ Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Investment	20	3.7 - Überdurchschnittlich	■■■■■
■ Vermietbarkeit	33	4.0 - Gut	■■■■■
■ Verkäuflichkeit	33	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
■ Ertragsrisiko	33	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■



	Gewichtung	Rating	
Bauland		3.6 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Qualität	100	3.6 - Überdurchschnittlich	■■■■■
Komplexität Erschliessung	20	5.0 - Grundstück erschlossen	■■■■■
Topografie	20	3.0 - Geeignetes Grundstück 10-15%	■■■■■
Komplexität Baugrund	20	2.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Belastungsstufe Altlasten	20	5.0 - Keine Belastung	■■■■■
Komplexität des Rückbaus	20	2.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Total			
Makrolage	40	3.1 - Durchschnittlich	■■■■■
Mikrolage	60	4.5 - Sehr Gut	■■■■■
Nutzung	30	4.0 - Gut	■■■■■
Standard	40	4.0 - Gehoben	■■■■■
Zustand	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■
Investment	20	3.7 - Überdurchschnittlich	■■■■■

Fotodokumentation

Strassenseite (Bestand)



Abstellplätze und Seesicht (Bestand)



Süd-Ostfassade (Bestand)



Aussenraum (Bestand)



Seeseite (Bestand)

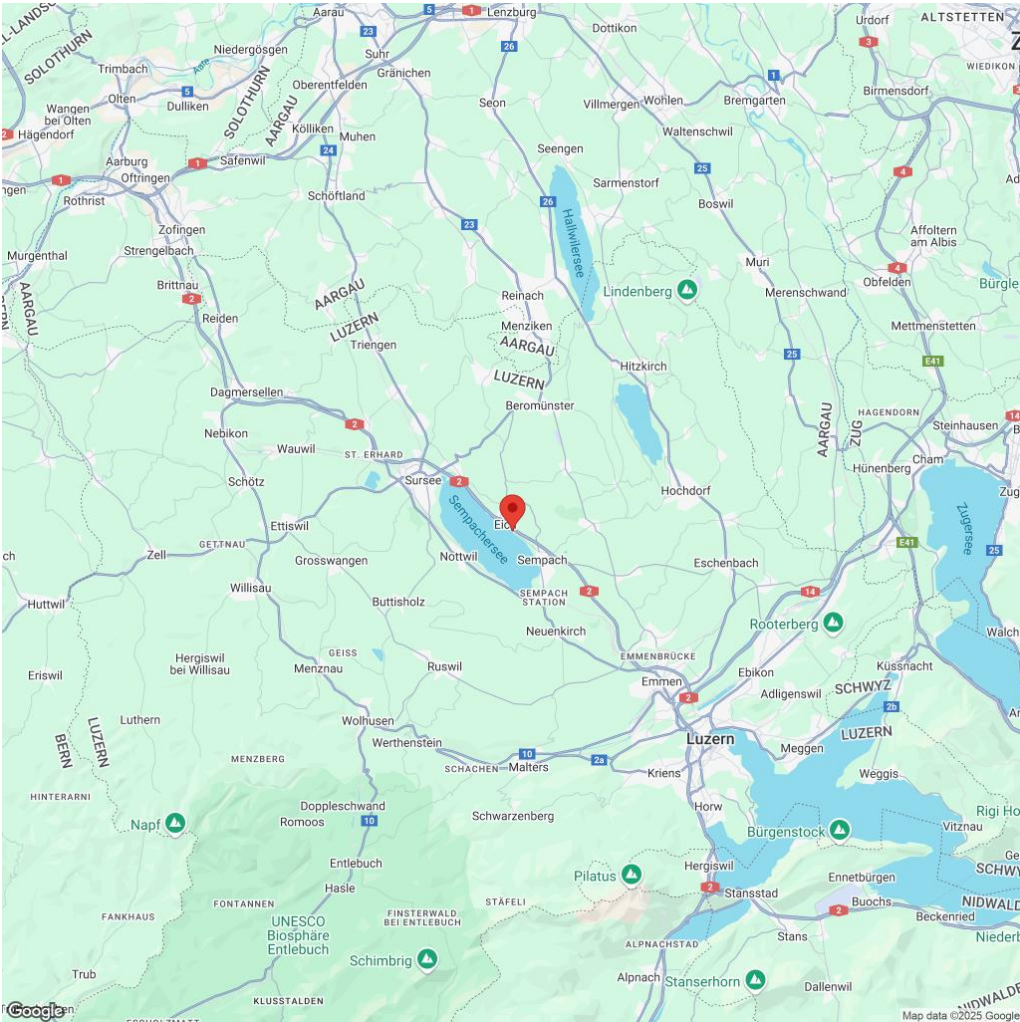


Quai und Bootshaus (Bestand)



Karten

Makrolage



Mikrolage



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.

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 Usanzen 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.

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 Marktkennntnissen 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 Marktwernermittlung, 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.

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.

Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Grundbuchauszug	☐	☐				
Unterlagen Baurecht	☐	☐				
Katasterplan	☒	☐	24.03.2025	Wüest Partner AG	GIS Kant. LU	Online
Bau- und Zonenordnung	☒	☐	24.03.2025	Wüest Partner AG	Gemeinde Eich	Online
Denkmalspflege/Heimatschutz	☒	☐	24.03.2025	Wüest Partner AG	GIS Kant. LU	Online
Umwelt/Altlasten	☒	☐	24.03.2025	Wüest Partner AG	GIS Kant. LU	Online
Fotodokumentation	☒	☐	19.03.2025	Gemeinde Eich	Wüest Partner AG	Bestand
Besichtigung vor Ort	☒	☐	19.03.2025	Gemeinde Eich	Wüest Partner AG	Filippo Crivelli
Finale Bewertung	☐	☐				
Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Flächenspiegel	☐	☐				
Nettomieten	☐	☐				
Nebenkosten	☐	☐				
Nettomietflächen	☐	☐				
Geschäftsmietverträge	☐	☐				
Umsätze Verkauf	☐	☐				
Liegenschaftsabrechnung	☐	☐				
Liegenschaftsbudget	☐	☐				
Investitionsplanung	☐	☐				
Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	☐	☐				
Gebäudevolumen (GVA)	☐	☐				
Baujahr (GVA)	☐	☐				
Baubewilligung	☐	☐				
Objektpläne	☐	☐				
Baubeschrieb	☐	☐				
Eckdaten Flächen/Volumen	☐	☐				
Eckdaten Haustechnik	☐	☐				
Anlagekosten	☐	☐				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	☐	☐				
Zustandsanalyse	☐	☐				

Glossar

Abkürzungen Mieter- und Nutzungsspiegel: – Anz = Anzahl

- Anteil Festverträge = Anteil der gesicherten befristeten Verträge
- Anteil Opt. = Anteil der gesicherten Verträge mit echter Optionsverlängerung
- Ende [a] = Berechnetes Vertragsende (siehe separater Eintrag)
- Etg = Etage (Stockwerk)
- Index % = Anteil der Teuerung, welche mietrechtlich auf den Mieter überwält werden kann
- Leerst. = Sockelleerstand (Markt)
- Überg. [a] = Übergangsdauer in Jahre zwischen aktuelle Miete und Marktmiete (siehe separater Eintrag)
- Zi = Anzahl Zimmer pro Wohnung

Nutzungen

- AF = Aussenfläche
- B = Büro
- FKB = Freizeit/Kultur/Bildung
- G = Gewerbe/Industrie
- Ga = Gastronomie
- Ge = Gesundheit
- H = Hotel
- L = Lager
- NK = Nebennutzung Kommerziell
- NW = Nebennutzung Wohnen
- PA = Parken aussen
- PI = Parken Innen (Einstellplatz)
- SmF = Sondernutzung mit Fläche
- SoF = Sondernutzung ohne Fläche
- V = Verkauf
- W = Wohnen

Abrechnung (Abr.): Die Abrechnung beinhaltet Vergangenheitswerte von Kosten und Erträgen, gemäss den Angaben des Eigentümers bzw. der Verwaltung. Vgl. auch Budget.

Aktuell: Zum Zeitpunkt des Stichtages (Datum des Mieterspiegels) gültige Werte.

Alleineigentum: Eigentümer der Liegenschaft ist eine einzelne natürliche oder juristische Person.

Anderweitiger Strombedarf: Dazu zählt der Mieterstrom und Allgemeinstrom einer Immobilie. Der Strom für Wärmepumpen zählt nicht dazu, dieser wird separat ausgewiesen.

Annuität: Die Annuität wird als zeitgewichteter Durchschnittswert pro Jahr berechnet. Die Annuität kann für verschiedene Zeiträume berechnet werden, wie P1 - P10, P1 - Exit oder P11 - Exit.

Äquivalente (eq) für CO₂-Emissionen: Um Treibhausgasen-Emissionen in eine vergleichbare Kennzahl umzuwandeln, werden diese in ein CO₂-Äquivalent pro m² Energiebezugsfläche (EBF) und Jahr umgerechnet. Daraus ergibt sich kg CO₂-eq/m²EBF p.a.

Baurechtsertrag/-kosten: Als Baurechtsertrag/-kosten gelten die Erträge/Kosten, die aus einem Baurechtsvertrag (gemäss ZGB 779 a. ff) entstehen.

Benchmarking: Als Benchmark wird eine Referenzgrösse bezeichnet. Im Portfoliobericht wird für die durchschnittlichen Mieterträge pro Quadratmeter (pro Nutzungsart: Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe) ausgewiesen, um wie viel Prozent sie vom schweizerischen Median (50%-Quantil) abweichen.

Berechnetes Vertragsende (im Report auch kurz «Ende» genannt): Das berechnete Ende ist die Zeitdifferenz in Jahre zum Bewertungsstichtag. Hierbei werden auch echte Optionen, Earlybreaks, sowie nächste Kündigungstermine und Kündigungsfristen für alle Nutzungen in die Berechnung mitberücksichtigt, wenn diese effektiv in der Bewertung zur Anwendung kommen. Das berechnete Ende kann aufgrund der unterschiedlichen Definition von WAULT abweichen (siehe auch Definition von WAULT).

Betriebskosten: Betriebskosten sind Aufwendungen zu Lasten des Eigentümers der Immobilie, die durch den Betrieb anfallen und nicht (vollumfänglich) an die Mieter überwält werden können (z. B. Versicherungsprämien, Verwaltungskosten).

Bruttorendite: Es werden zwei Typen von Bruttorenditen ausgewiesen. Die aktuelle Bruttorendite definiert sich als der prozentuale Anteil des heutigen (aktuellen) Soll-Mietertrages gemessen am Marktwert. Die annuitäre Bruttorendite als zweite Grösse ist der prozentuale Anteil der Annuität (P1 - Exit) des Soll-Mietertrages am Marktwert.

Budget: Das Budget beinhaltet prognostizierte Werte von Kosten und Erträgen, gemäss den Angaben des Eigentümers bzw. der Verwaltung. Vgl. auch Abrechnung (Abr.) .

Cashflow: Als Cashflow wird im Generellen eine finanzielle Stromgrösse bezeichnet. Erträge und Kosten sind Cashflows.

Cashflowrendite: Cashflow/Marktwert (Anfang) + Kapitalausgaben. Vgl. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Direkte CO₂-Emissionen: CO₂ ist ein Gas und wird auch Kohlenstoffdioxid oder Kohlendioxid genannt. Direkte CO₂ -Emissionen entstehen u.a. durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas vor Ort.

Diskontierungssatz: Der Diskontierungssatz ist jener Prozentsatz, der zur Abdiskontierung aller Cashflows verwendet wird. Das Niveau des gewählten Diskontierungssatzes (pro Cashflow oder pro Bewertung) widerspiegelt die Risikoeinschätzung.

Effizienzklasse CO₂-Emissionen: Für das Effizienzklassenrating sind die durch die Immobilie für den Betrieb direkt verursachten direkte CO₂-Emissionen massgebend (siehe auch direkte CO₂-Emissionen).

Effizienzklasse Gebäudehülle: Der Effizienzgrad der Gebäudehülle widerspiegelt den qualitativen Wärmeschutz vom Aussenbereich zum beheizbaren Innenraum. Die Gebäudehülle umfasst dabei Bauteile wie Aussenwände, Dach, Dachboden, Kellerdecken, Fenster und Türen. Die Effizienz der Gebäudehülle ist u.a. für die Berechnung des Heizwärmebedarfes massgebend.

Effizienzklasse Gesamtenergie: Die Gesamtenergie besteht aus dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung sowie dem Strombedarf für die Immobiliennutzung und wird mit einem standardisierten Referenzobjekt verglichen.

Effizienzklassen Ratings: Die Effizienzklassen entsprechen einem Immobilienrating in Bezug auf energetischen und/oder klimatischen Eigenschaften. Gebäude-energieausweis der Kantone, GEAK: von A (sehr gut) bis G (sehr schlecht)

Energiebezugsfläche (EBF): Die EBF ist die normative Bezugsgrösse für die Flächenäquivalente von Energiekennwerten. Die EBF wird in der Schweiz nach den Berechnungsregeln der Norm SIA 380 berechnet. Die EBF umfasst sämtliche ober- wie auch unterirdischen Geschossflächen, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden und eine Beheizung oder Klimatisierung erfordern. In Wüest Dimensions wird die EBF anhand der vermietbaren Fläche VMF resp. Hauptnutzfläche HNF berechnet. Dabei wird die Fläche mit einem nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktor multipliziert. Für die Schweiz werden dabei die Faktoren gem. REIDA verwendet.

E-Notation: Als wissenschaftliche Notation wird in Wüest Dimensions die Exponentialdarstellung (zur Basis 10) verwendet, für Tausender: Xe3, für Millionen: Xe6 und für Milliarden: Xe9 (X steht für eine beliebige Zahl).

Ertragsausfall: Unter Ertragsausfall versteht man die Summe aller Minderungen des Soll-Mietertrages (z.B. durch Leerstand).

EU-Taxonomie (Verordnung 2020/852): In der Verordnung (EU) sind Bedingungen definiert, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit als umweltfreundlich eingestuft werden kann (Taxonomie). Ihr Ziel ist es, den Umfang der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen gewichtigen Rechtsakt, der dazu beitragen soll, private Investitionen in umweltfreundliche und nachhaltige Projekte zu fördern und somit einen Beitrag zum Europäischen «Grünen Deal» zu leisten. Der Abdeckungsgrad gibt den prozentualen Anteil aller Liegenschaft in einem Portfolio an, welche die EU-Taxonomie erfüllen. Der Anteil erfolgt nach m² EBF.

Gemeindetyp: Eine Zusammenfassung der Gemeindetypologie des Bundesamt für Statistik (BFS).

Gesamteigentum: Eigentümer der Liegenschaft sind mehrere natürliche oder juristische Personen, die in enger (rechtlicher) Beziehung zueinander stehen. Vgl. dazu ZGB 652 - 654.

Gesamtrendite: Die Gesamtrendite einer Liegenschaft setzt sich aus dem Cashflow einer bestimmten Periode und der Wertänderung von dessen Vorperiode zusammen.

Die Wertänderung wird primär durch die Marktentwicklung und die in der bestimmten Periode getätigten Investition verursacht. Gesamtrendite = Cashflowrendite + Wertänderungsrendite. Vgl. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol): Das Greenhouse Gas Protocol ist ein internationales Rahmenwerk für die Messung und Berichterstattung von Treibhausgasemissionen. Das GHG Protocol wurde vom Weltressourceninstitut (WRI) und dem World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) entwickelt und ist heute der weltweit verbreitetste Standard zur Messung von Treibhausgasemissionen.

Instandhaltungskosten (IH): Die Instandhaltung wird auch als «ordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Als Instandhaltung werden alle Massnahmen bezeichnet, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Service-Arbeiten, kleinere Reparaturen) dienen.

Instandsetzungskosten (IS): Die Instandsetzung wird auch als «ausserordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Sie umfasst alle Investitionen, welche substantielle Bauteile vollständig ersetzen und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergehen. Darin können auch wertvermehrende Investitionen enthalten sein.

Ist-Mietertrag: Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag abzüglich Ertragsausfällen.

Leerstand: Ein Mietobjekt gilt als leer stehend und damit als Leerstand, wenn zum Stichtag des Mieterspiegels zu diesem Mietobjekt kein Mietvertrag existiert.

Liegenschaftsqualität: Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

Liegenschaftstyp (L-Typ): Es werden folgende Liegenschaftstypen unterschieden: Wohnliegenschaft, Wohn-/Geschäftsliegenschaft, Geschäftsliegenschaft (rein kommerzielle Nutzung), Spezialliegenschaft, Baurecht und Bauland.

Makrolage: Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner.

Marktmatrix: Jede Liegenschaft des Portfolios wird bezüglich ihrer Standort- und Liegenschaftsqualität in der Matrix abgebildet. Die Grösse ihres Kreises, respektive dessen Durchmesser, ist proportional zum Marktwert der jeweiligen Liegenschaft. Liegenschaften, welche sich in den Sektoren I, II, IV oder V befinden, sind entweder bezüglich ihres Standorts durchschnittlich attraktiv, auf Grund ihres Zustandes interessant, oder es handelt sich um eine Topliegenschaft an einem attraktiven Ort und in einem sehr guten Zustand. Die Liegenschaften, die in die Sektoren III, VI oder gar IX fallen, liegen in einer bezüglich des Immobilienmarktes unattraktiven Gemeinde. Befinden sie sich in einem guten Zustand, ist es fraglich, ob dieser weiterhin auch so hoch beibehalten werden soll, da sich die diesbezüglichen Investitionen kaum lohnen werden. Ist zusätzlich auch der Zustand sehr schlecht, wird mit der Liegenschaft langfristig kaum eine vernünftige Rendite erzielt werden können. Generell kann die Positionierung einer Liegenschaft in der hier dargestellten Matrix jedoch nur in der Vertikalen aktiv beeinflusst werden, der Standort ist i.d.R. fix.

Marktmiete/Potenzial: Mit Hilfe der Einschätzung einer Marktmiete oder Potenziales bei Erträgen und Kosten (insbesondere bei den Mietzinserträgen) wird die längerfristig und nachhaltig zu erwartende Entwicklung der jeweiligen Erträge oder Kosten abgebildet.

Marktwert (MW): Der Marktwert ist 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.

Median: Der Median bezeichnet eine statistische Grösse. Er unterteilt eine der Grösse nach sortierte Anzahl Werte in zwei Hälften. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medianwerts (Median = 50%-Quantil).

Mieterträge: Pro Nutzungsart - Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Sondernutzung und Andere - werden die aktuellen Erträge aus der Vermietung der Mietobjekte ausgewiesen. Die Annuität wird als Kennziffer in CHF pro m² angegeben.

Mikrolage: Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstückes (z.B. Lage an Südhang), Einkaufsmöglichkeiten, etc. Die Einschätzungen werden im Qualitätsprofil der Liegenschaft festgelegt.

MIRR (Modified Internal Rate of Return): Der IRR wird auf Deutsch auch der interne Zinsfuss genannt. In Wüest Dimensions kommt der modifizierte IRR (MIRR) zur Anwendung. Der MIRR ist eine Kennzahl, welche die Attraktivität einer Anfangsinvestition in Anbetracht der künftigen Cashflows widerspiegelt. In der Investitionsplanung können anhand des MIRR's verschiedene Szenarien gerechnet werden. In der DCF-Berechnung versteht sich der MIRR als gewichteter Diskontierungssatz resp. als Rückwärtsrechnung der Diskontierung. Der MIRR gilt aktuell in der Praxis als die beste Berechnungsform des IRR's und berücksichtigt auch die Schlüssigkeit und Zahlungsmodalität aller Barwerte in der DCF-Berechnung.

Miteigentum: Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (ZGB Art.646-651).

Naturgefahr Erdbeben: - Erschütterung durch Verschiebung tektonischer Platten.

- Definiert nach SIA-Norm 261:2020 «Einwirkungen auf Tragwerke», klassifiziert nach horizontalen Bodenbeschleunigung [m/s²]: Kat. 1: 1a, Kat. 2: 1b, Kat. 3: 2, Kat. 4: 3a, Kat. 5: 3b

Naturgefahr Hagel: - Niederschlag in Form von Eisstücken verursachen Schäden an Gebäudehülle und Ausseninstallationen

- Die Hagelgefährdung wird anhand der verschiedenen Hagelkorngrössen abgeschätzt: Kat. 1: kein Hagel, Kat. 2: bis 1 cm, Kat. 3: bis 2 cm, Kat. 4: bis 3cm, Kat. 5: bis 4cm und grösser

Naturgefahr Hangmuren: - Schlammlawine, bestehend aus viel Wasser, Erde und Geröll

- Diese treten meist an unkanalisierten Orten mit Gefälle auf

- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Hochwasser: - Verursacht durch starke Niederschläge

- Hochwasser verursacht in der Schweiz die meisten Schäden aller Naturgefahren

- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Lawinen: - Schneller Abgang von Schnee einen Hang hinunter

- Auslösung spontan oder durch äussere Einflüsse

- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Murgang: - Fliessendes Gemisch aus Schlamm, Wasser, Steinen, Geröll und Holz mit hoher Zerstörungskraft

- Diese treten meist im Bereich von bereits existierenden Bachbetten auf

- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Oberflächenabfluss: - Entsteht durch unzureichende Versickerung von Regen- oder Schmelzwasser

- Kategorisierung nach Fliesstiefe (Kat. 1: kein Oberflächenabfluss, Kat. 3: 0 - 0.1 m, Kat. 4: 0.1-0.25 m, Kat. 5: grösser 0.25 m)

Naturgefahr Radon: - Natürliches, farb- und geruchloses radioaktives Gas im Boden

- Gesundheitsrisiko bei undichten Bodenplatten

- Die Radonbelastung wird anhand der Wahrscheinlichkeit (in %) einer Überschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) abgeschätzt: Kat. 1: 0 %, Kat. 2: 10%, Kat. 3: 10-30%, Kat. 4: 30-50%, Kat. 5: > 50%

Naturgefahr Rutschungen: Materialbewegungen an Hängen mit weniger Wasser als bei Hangmuren.

Naturgefahr Sturm: - Insbesondere Winterstürme verursachen grössere Schäden

- Windgeschwindigkeiten der Böenspitzen entsprechen den folgenden Kategorien: Kat. 1: bis 30 m/s, Kat. 2: 30-40 m/s, Kat. 3: 40-50 m/s, Kat. 4: 50-60 m/s, Kat. 5: grösser 60 m/s

Naturegefahr Sturz: - Steinschläge, Fels- und Bergstürze. Diese sind Detektierbar durch Frühwarnsysteme - Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Nettokapitalisierung Exit: Die Nettokapitalisierung wird für die Berechnung der ewigen Rente oder des Exit-Kapitals zum Zeitpunkt P11 (Exit) im DCF 2-Phasen-Modell verwendet. Das Exit-Kapital wird sodann auf den Zeitpunkt 0 abdiskontiert.

Nettorendite: Die Nettorendite ist das Verhältnis des annuitären Nettoertrages zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Nominal: Nominal ausgewiesene Cashflows und Grössen sind nicht inflationsbereinigt.

Nutzbarkeit: Als Nutzbarkeit wird die Qualität der Liegenschaft bezüglich der vorhandenen Grundrisse, der Flexibilität der Baustruktur, der Erschliessung des Grundstückes etc. bezeichnet. Sie wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft festgelegt.

Nutzenergiebedarf (Wärme, Warmwasser): Die Nutzenergie entsteht bei der Umwandlung von Endenergie in Wärme. Die Umwandlung findet generell innerhalb der Liegenschaft durch die Gebäudetechnik in Geräten wie Heizung, Lüftung oder Kühlaggregaten statt. Dabei fallen Verluste an.

Nutzfläche (NF): Die Nutzfläche ist der Teil der Nettogeschossfläche (NGF), welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Periode: Der gesamte Bewertungszeitraum läuft im DCF 2-Phasen-Modell unendlich. Der Bewertungszeitraum wird in Perioden unterteilt. Eine einzelne Periode dauert 1 Jahr.

Portfolio: In einem Portfolio werden mehrere Bewertungen von Liegenschaften zusammengefasst.

Qualitätskoeffizient: Mit den Marktwerten der Liegenschaften gewichtetes Mittel des entsprechenden qualitativen Faktors: Makrolage, Mikrolage, Zustand, Standard, Nutzbarkeit.

Quantile: Streuungsindikatoren, die eine Menge von Werten untergliedern. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Werte. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Werten.

Real: Real ausgewiesene Werte sind inflationsbereinigt, d. h. deflationiert. Die nominale Grösse wird durch einen Preisindex (z. B. den LIK) dividiert.

Region (Liegenschaften nach...): Die Schweiz wird von Wüest Partner in acht Monitoring-Regionen unterteilt. Diese Regionalisierung basiert wiederum auf einer Zusammenfassung der Aufteilung der Schweiz - den sogenannten 106 MS-Regionen - welche durch das Bundesamt für Statistik (BFS) vorgenommen wurde.

Scope: Bei den sogenannten Scopes handelt es sich gemäss Greenhouse Gas Protocol um Bilanzbereiche, welche dazu dienen, die Treibhausgasemissionen für eine Bilanzierung korrekt zu verorten.

Scope 1: Umfasst alle direkten Treibhausgas-Emissionen, die vor Ort anfallen (z. B. Emissionen von Öl- oder Gasheizungen).

Scope 2: Beinhaltet Emissionen, die bei der Produktion von importierter Energie wie Elektrizität (z. B. zum Betrieb einer Wärmepumpe) oder Fernwärme (z. B. beim Verbrennen von Abfall) anfallen.

Scope 3: Schliesst alle Emissionen von vor- und nachgelagerten Aktivitäten ein und erfasst damit auch die grauen Treibhausgasemissionen, die beim Bau oder bei der Sanierung von Gebäuden anfallen, also die Erstellung, Anlieferung und Montage neuer Bauteile bzw. die Entsorgung alter Bauteile.

Scope 3.3: Dazu gehören Emissionen aus vorgelagerten Prozessen für Extraktion, Produktion und Transport des Energieträgers (Öl, Gas) bzw. für die Produktionsanlagen und den Transport der Elektrizität (z. B. Verluste von Stromnetzen).

Sensitivitätsanalyse (approximativ): Die abweichenden Marktwerte in der Sensitivitätsanalyse werden approximativ mittels einer vereinfachten Modellrechnung hergeleitet; diese Marktwerte können sich daher von einer detailgetreuen DCF-Bewertung unterscheiden.

Soll-Mietertrag: Der Soll-Mietertrag ist die Summe aller Mieterträge (inkl. Vermietungskonditionen von Leerstände).

Standard: Als Standard wird die qualitative Einschätzung des Gebäudes bezüglich der vorhandenen Raumverhältnisse, der Materialisierung und der installierten Haustechnik verstanden. Der Standard findet sich im Qualitätsprofil.

Standortqualität: Die Standortqualität einer Liegenschaft ist ein Mass für die Güte des Standortes. Sie setzt sich aus der Einschätzung der Makrolage (Lage der Standortgemeinde in der Schweiz) und der Mikrolage (Lage der Liegenschaft innerhalb der Standortgemeinde) zusammen.

Stockwerkeigentum: Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen, (ZGB Art. 712a-712t)

THG Treibhausgase: - Siehe Direkte CO₂-Emissionen
- Siehe Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

Time to stranded asset (gem. CRREM): Zeitdauer in Jahre, bis das CO₂-eq der vorliegenden Liegenschaft die THG-Zielvorgabe des CRREM THG-Absenkpads übersteigt. Beim diesem THG-Absenkepfad handelt es sich um eine fallende Gerade, die bis im Jahr 2050 ein CO₂-eq von Netto 0 zum Ziel hat. Auf der fallenden Geraden des THG-Absenkpads werden die Zielvorgaben jährlich verschärft, während sich die THG-Bilanz der vorliegenden Liegenschaft nur mit geplanten energetischen Massnahmen verbessern kann.

Total Ertrag: Der Total Ertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag zuzüglich allfälliger weiterer Erträge (Baurechtertrag, Verkaufserlöse, etc.) abzüglich des Ertragsausfalles.

Total Nettoertrag: Der Nettoertrag errechnet sich aus der Summe aller Erträge abzüglich aller Kosten.

Umweltrelevante Kennzahlen: Als umweltrelevante Kennzahlen gilt der Energieträgermix innerhalb eines Portfolios. Im Grundsatz werden die prozentualen Anteile zwischen fossiler und erneuerbarer Wärmeerzeugung berechnet. In einer weiteren Detaillierungsstufe wird zwischen den einzelnen Heizungstypen differenziert. Massgebend für die Berechnung der Anteile sind die m² EBF pro Liegenschaft. Die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahl entspricht auch der Definition von AMAS.

Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten setzen sich aus den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zusammen.

Verteilung nach Quantilen: Es wird ausgewiesen (Übersicht A), welcher Ertragsanteil pro Nutzungsart (Wohnen, Büro, Verkauf, Geschäft) des Portfolios im jeweiligen Quantilsbereich liegt.

Vertrag (in % Ertrag) + Option: Mit «+Option» wird der prozentuale Anteil «Vertrag fest» zuzüglich der vertraglich gesicherten Mieterträge an den Gesamtmietserträgen bezeichnet, die mittels einer echten Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses ausgestattet sind.

Vertrag (in % Ertrag) fest: Mit «Vertrag fest» wird ausgewiesen, welcher prozentuale Anteil der gesamten zukünftigen erwarteten Mieteinnahmen zum heutigen Zeitpunkt vertraglich gesichert sind.

Vertrag (in % Ertrag) indexiert: Unter «Indexiert» wird der durchschnittliche Indexierungsgrad der Mietverhältnisse verstanden.

WAULT: Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühest möglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Der WAULT ist in Jahren auszuweisen.

Zu berücksichtigende Nutzungen sind:

- Büro, Hotel, Verkauf, Praxen, Gastronomie, Lager und weitere kommerziell genutzte Objekte
- Unbefristete Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 6 Monaten für die Berechnung berücksichtigt

Nicht zu berücksichtigende Objektarten sind:

- Wohnungen, Parkplätze, Werbeflächen, Keller/Estrich
- Leerstände werden nicht berücksichtigt

Vgl. Definition «SFAMA FI Kennzahlen Immofonds_d_160913»

Wertänderungsrendite: Die Wertänderung wird primär durch die Marktentwicklung und die in der bestimmten Periode getätigten Investition verursacht. Wertänderungsrendite = Marktwert (Ende) – Marktwert (Anfang) – Kapitalausgaben + Kapitaleinnahmen/Marktwert (Anfang) + Kapitalausgaben. Vgl. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Zustand: Als Zustand wird die qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle, des Zustandes im Innern und des Zustandes der Haustechnik verstanden. Er wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft hergeleitet.