

## Portfoliobericht

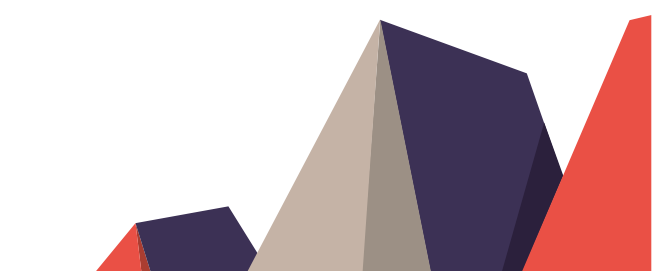
**Gemeinde Aeugst am Albis**  
**Finanzvermögen und Baulandreserve**  
**Gemeinde Aeugst am Albis**



**Marktwert** **CHF 15'539'100**

Bewertungsgrund	Initial
Auftraggeber	Gemeinde Aeugst am Albis
Projekt-Referenznummer (PRN)	119661
Projektleiter	Roger Blumenthal, Wüest Partner

Hinweis: ohne Grundstück Nr. 1857



# Zusammenfassung 1

## Impressum

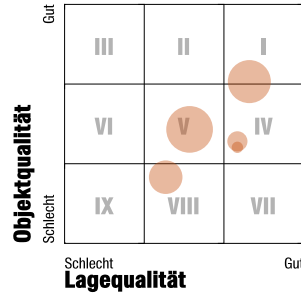


Auftraggeber	Gemeinde Aeugst am Albis
Kontaktperson	Vit Styrsky vit.styrsky@aeugst-albis.ch
Projekt-Referenznummer (PRN)	119661
Projektleiter	Roger Blumenthal

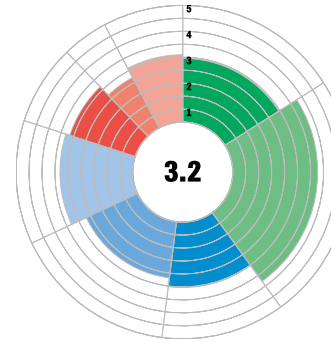
## Resultate

Werte ME (Anzahl WE: 5)	CHF	CHF/m <sup>2</sup> VMF
<b>Marktwert</b>	<b>15'539'100</b>	<b>4'381</b>
GVA-Wert	14'741'767	4'156
Instandsetzung Jahre 1 bis 10	3'576'643	1'008
Teuerung		1.00%
Diskontierungssatz real/nominal	2.90%	3.92%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		2.90%
Netto-/Bruttorendite Annuität	2.85%	5.08%
Bruttorendite (Soll/Ist)	4.29%	4.24%
MIRR 5/MIRR 10	3.63%	3.79%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	3.58%	3.58%
Annuität Nettoertragsrendite (P1-10) vor/nach CapEx	4.75%	2.36%

## Marktmatrix



## Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>3.2</b>	
<b>Lage</b>	<b>3.4</b>	<b>40</b>
Makrolage	3.0	40
Mikrolage	3.8	60
<b>Objekt</b>	<b>3.0</b>	<b>40</b>
Nutzung	3.0	30
Standard	2.7	40
Zustand	3.3	30
<b>Investment</b>	<b>3.1</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	3.1	39
Veräußerbarkeit	2.7	22
Ertragsrisiko	3.1	39

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

## Mieten

Nutzung	Typ	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anteil	Aktuelle Miete				Marktmiete					
					Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m <sup>2</sup>	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m <sup>2</sup>	Quantil	Leer	Abw.
	Wohnen	34	2'885	81%	540'145	0.0%	540'145	187	19%	664'800	230	40%	3.0%	23.1%
	Gewerbe/Industrie	3	500	9%	59'157	0.0%	59'157	118	60%	69'000	138	75%	7.8%	16.6%
	Parken innen	25		5%	36'000	0.0%	36'000			38'640			5.6%	7.3%
	Parken aussen	29		3%	17'760	44.6%	9'840			20'520			11.2%	15.5%
	Lager	3	122	1%	9'000	0.0%	9'000	74		12'000	98		5.0%	33.3%
	Übrige	1	40	1%	4'800	0.0%	4'800	120		7'200	180		5.0%	50.0%
	<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>3'547</b>	<b>100%</b>	<b>666'862</b>	<b>1.2%</b>	<b>658'942</b>	<b>188</b>		<b>812'160</b>	<b>229</b>		<b>3.8%</b>	<b>21.8%</b>

## Renditen

	Barwert	Annuität (P1-Exit)		Annuität (Exit)	%-Soll (P1-Exit)	%-Soll (Exit)	%-GNW (P1-Exit)	%-GNW (Exit)	Rendite
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m <sup>2</sup> ]	[CHF/m <sup>2</sup> ]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Bruttoertrag (Soll)	27'515'739	789'996	223	228	100.0%	102.5%	4.7%	4.8%	5.08%
Ertragsminderungen	1'271'058	36'706	10	9	4.6%	4.1%	0.2%	0.2%	0.24%
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>	<b>26'244'681</b>	<b>753'290</b>	<b>212</b>	<b>219</b>	<b>95.4%</b>	<b>98.4%</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.85%</b>
Betriebskosten	1'714'666	49'197	14	14	6.2%	6.2%	0.3%	0.3%	0.32%
Instandhaltung	1'653'114	47'585	13	13	6.0%	6.0%	0.3%	0.3%	0.31%
Instandsetzung	7'298'097	212'576	60	45	26.9%	20.3%	1.3%	0.9%	1.37%
Weitere Kosten	39'856	1'177	7	0	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.01%
<b>Total Kosten</b>	<b>10'705'733</b>	<b>310'535</b>	<b>88</b>	<b>73</b>	<b>39.3%</b>	<b>32.6%</b>	<b>1.8%</b>	<b>1.5%</b>	<b>2.00%</b>
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>15'538'948</b>	<b>442'756</b>	<b>125</b>	<b>147</b>	<b>56.0%</b>	<b>65.8%</b>	<b>2.6%</b>	<b>3.1%</b>	<b>2.85%</b>

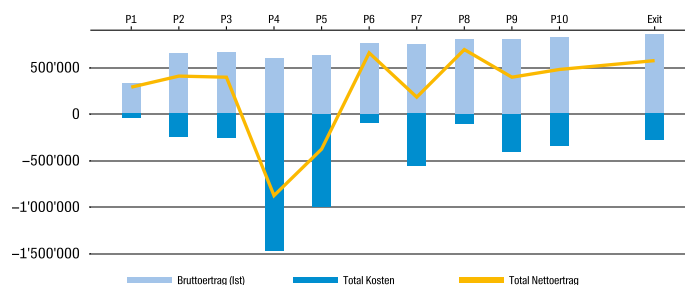
## Zusammenfassung 2

### Perioden | Nominale Cashflows

Erträge	Ann. %-Soll	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Exit
		01.07.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	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
Bruttoertrag (Soll)	100.0%	333'581	673'779	684'405	696'480	744'975	795'256	808'702	821'502	834'286	865'098	890'176
Soll-Mieterträge	100.0%	333'581	673'779	684'405	696'480	744'975	795'256	808'702	821'502	834'286	865'098	890'176
Ertragsminderungen	4.6%	5'617	23'464	24'946	104'002	121'211	34'394	62'152	30'329	37'267	41'670	35'756
Leerstand	4.6%	5'617	23'464	24'946	104'002	121'211	34'394	62'152	30'329	37'267	41'670	35'756
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>	<b>95.4%</b>	<b>327'964</b>	<b>650'315</b>	<b>659'459</b>	<b>592'478</b>	<b>623'764</b>	<b>760'862</b>	<b>746'550</b>	<b>791'173</b>	<b>797'019</b>	<b>823'429</b>	<b>854'420</b>
<b>Kosten</b>												
Betriebskosten	6.2%	24'500	49'445	49'940	50'439	50'944	51'453	51'968	52'487	53'012	53'542	54'078
Instandhaltung	6.0%	25'355	50'963	51'473	43'883	43'359	51'087	51'598	52'114	51'288	51'115	52'308
Instandsetzung	26.9%	0	105'524	162'406	1'384'004	911'187	0	461'582	0	307'083	244'858	176'304
Weitere Kosten	0.1%	0	41'204	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Kosten</b>	<b>39.3%</b>	<b>49'855</b>	<b>247'136</b>	<b>263'818</b>	<b>1'478'326</b>	<b>1'005'490</b>	<b>102'540</b>	<b>565'148</b>	<b>104'601</b>	<b>411'383</b>	<b>349'516</b>	<b>282'690</b>
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>56.0%</b>	<b>278'109</b>	<b>403'179</b>	<b>395'641</b>	<b>-885'848</b>	<b>-381'726</b>	<b>658'322</b>	<b>181'403</b>	<b>686'572</b>	<b>385'636</b>	<b>473'913</b>	<b>571'730</b>
<b>Marktwert per Periodenbeginn</b>		<b>15'538'948</b>	<b>15'558'955</b>	<b>15'755'786</b>	<b>15'968'115</b>	<b>17'504'840</b>	<b>18'587'226</b>	<b>18'646'192</b>	<b>19'196'664</b>	<b>19'250'529</b>	<b>19'614'858</b>	<b>19'902'783</b>
Bruttorendite p.a.		4.29%	4.33%	4.34%	4.36%	4.26%	4.28%	4.34%	4.28%	4.33%	4.41%	4.47%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		3.58%	2.59%	2.51%	-5.55%	-2.18%	3.54%	0.97%	3.58%	2.00%	2.42%	2.87%
Wertänderungsrendite p.a.		0.26%	1.27%	1.35%	9.62%	6.18%	0.32%	2.95%	0.28%	1.89%	1.47%	
Total Return p.a.		3.84%	3.86%	3.86%	4.08%	4.00%	3.86%	3.93%	3.86%	3.90%	3.88%	

### Sensitivitätsanalyse

	Δ	Relative Darstellung				
		+30	+10	+/-	-10	-30
		3.20%	3.00%	2.90%	2.80%	2.60%
Soll-Mieterträge	-10%	-25%	-20%	-17%	-14%	-8%
	+0%	-9%	-3%	0%	4%	12%
	+10%	6%	14%	17%	22%	31%
Leerstand	+100%	-17%	-11%	-8%	-5%	3%
	+0%	-9%	-3%	0%	4%	12%
	-100%	-2%	4%	8%	12%	21%
Instandsetzungskosten	-10%	-5%	1%	5%	8%	17%
	+0%	-9%	-3%	0%	4%	12%
	+10%	-14%	-8%	-5%	-1%	6%



### Vertragslaufzeiten

Nutzung	Erw. Ende ø [a]	WAULT ø	WAULT min	WAULT max	Index ø
Gewerbe/Industrie	1.1	1.1	0.5	1.7	18%
Freizeit/Kultur/Bildung	0.5	5.0	5.0	5.0	100%
Wohnen	0.4				40%
Lager	0.2	0.5	0.5	0.5	0%
Parken innen	0.2				8%
Parken aussen	0.2				9%
<b>Total</b>	<b>0.5</b>	<b>1.3</b>	<b>0.5</b>	<b>5.0</b>	<b>36%</b>

## Inhaltsverzeichnis

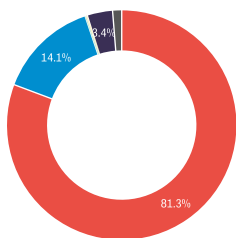
---

Titelblatt	1
Zusammenfassung 1	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Nutzungsübersicht (Flächenspiegel)	5
Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung	7
Kontoübersicht	9
Sensitivitätsanalyse	10
Liegenschaftenübersicht nach Ortschaft	11
Glossar	12

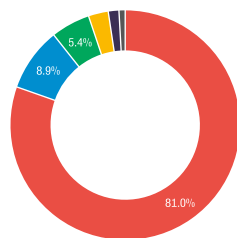
---

# Nutzungsübersicht (Flächenspiegel)

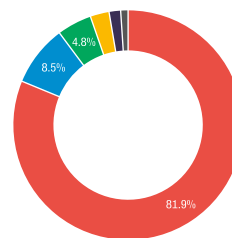
## Nutzung



## Aktuelle Miete



## Marktmiete



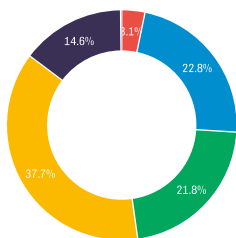
- Wohnen
- Gewerbe/Industrie
- Parken innen
- Parken aussen
- Lager
- Anderes

	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil	Einheit/Mt. [CHF]	CHF/m <sup>2</sup>	Min [CHF/m <sup>2</sup> ]	Max [CHF/m <sup>2</sup> ]	CHF p.a.	Anteil	Einheit/Mt. [CHF]	CHF/m <sup>2</sup>	Min [CHF/m <sup>2</sup> ]	Max [CHF/m <sup>2</sup> ]	Abw.
<b>Wohnen</b>															
Soll-Mietertrag	34	2'885	540'145	81.0%	1'324	187	92	496	664'800	81.9%	1'629	230	190	480	23%
Leerstand			0.0%						3.0%						
Ist-Mietertrag	34	2'885	540'145						644'856						
<b>Gewerbe/Industrie</b>															
Soll-Mietertrag	3	500	59'157	8.9%	1'643	118	75	167	69'000	8.5%	1'917	138	120	170	17%
Leerstand			0.0%						7.8%						
Ist-Mietertrag	3	500	59'157						63'630						
<b>Parken innen</b>															
Soll-Mietertrag	25		36'000	5.4%	120				38'640	4.8%	129				7%
Leerstand			0.0%						5.6%						
Ist-Mietertrag	25		36'000						36'466						
<b>Parken aussen</b>															
Soll-Mietertrag	29		17'760	2.7%	51				20'520	2.5%	59				16%
Leerstand	11		44.6%						11.2%						
Ist-Mietertrag	18		9'840						18'223						
<b>Lager</b>															
Soll-Mietertrag	3	122	9'000	1.3%	250	74	15	116	12'000	1.5%	333	98	75	116	33%
Leerstand			0.0%						5.0%						
Ist-Mietertrag	3	122	9'000						11'400						
<b>Freizeit/Kultur/Bildung</b>															
Soll-Mietertrag	1	40	4'800	0.7%	400	120	120	120	7'200	0.9%	600	180	180	180	50%
Leerstand			0.0%						5.0%						
Ist-Mietertrag	1	40	4'800						6'840						

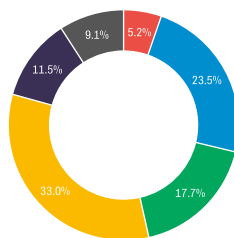
Nutzung			Aktuelle Miete						Marktmiete						
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil	Einheit/Mt. [CHF]	CHF/m <sup>2</sup>	Min [CHF/m <sup>2</sup> ]	Max [CHF/m <sup>2</sup> ]	CHF p.a.	Anteil	Einheit/Mt. [CHF]	CHF/m <sup>2</sup>	Min [CHF/m <sup>2</sup> ]	Max [CHF/m <sup>2</sup> ]	Abw.
<b>Total</b>															
Soll-Mietertrag	95	3'547	666'862	100.0%	585	173	15	496	812'160	100.0%	712	212	75	480	22%
Leerstand	11		7'920	1.2%					30'709	3.8%					
Ist-Mietertrag	84	3'547	658'942	98.8%					781'451	96.2%					

# Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung

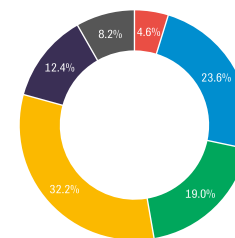
## Nutzung



## Aktuelle Miete



## Marktmiete



- 1 - 1.5-Zimmerwohnung
- 2 - 2.5-Zimmerwohnung
- 3 - 3.5-Zimmerwohnung
- 4 - 4.5-Zimmerwohnung
- 6 - 6.5-Zimmerwohnung
- Anderes

	Anz	Fläche Ø	Total	CHF p.a.				Anteil CHF / Monat und Einheit				Abw.		
				CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit %	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF / Monat und Einheit %	Min		Max	Ø
<b>1 - 1.5-Zimmerwohnung</b>														
Soll-Mietertrag	3	30	90	30'888	5.2%	579	1'240	858	33'600	4.6%	800	1'200	933	9%
Leerstand				0.0%					3.0%					100%
Ist-Mietertrag	3	30	90	30'888		579	1'240	858	32'592					6%
<b>2 - 2.5-Zimmerwohnung</b>														
Soll-Mietertrag	11	60	658	139'620	23.5%	767	1'598	1'058	171'000	23.6%	1'200	1'550	1'295	22%
Leerstand				0.0%					3.0%					100%
Ist-Mietertrag	11	60	658	139'620		767	1'598	1'058	165'870					19%
<b>3 - 3.5-Zimmerwohnung</b>														
Soll-Mietertrag	7	90	630	105'264	17.7%	902	1'684	1'253	137'400	19.0%	1'600	1'650	1'636	31%
Leerstand				0.0%					3.0%					100%
Ist-Mietertrag	7	90	630	105'264		902	1'684	1'253	133'278					27%
<b>4 - 4.5-Zimmerwohnung</b>														
Soll-Mietertrag	10	109	1'088	195'973	33.0%	1'155	2'200	1'633	232'800	32.2%	1'750	2'300	1'940	19%
Leerstand				0.0%					3.0%					100%
Ist-Mietertrag	10	109	1'088	195'973		1'155	2'200	1'633	225'816					15%
<b>6 - 6.5-Zimmerwohnung</b>														
Soll-Mietertrag	3	140	420	68'400	11.5%	1'000	2'500	1'900	90'000	12.4%	2'300	2'900	2'500	32%
Leerstand				0.0%					3.0%					100%
Ist-Mietertrag	3	140	420	68'400		1'000	2'500	1'900	87'300					28%

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
<b>Parken innen</b>														
Soll-Mietertrag	25			36'000	6.1%	120	120	120	38'640	5.3%	120	180	129	7%
Leerstand				0.0%					5.6%					100%
Ist-Mietertrag	25			36'000		120	120	120	36'466					1%
<b>Parken aussen</b>														
Soll-Mietertrag	29			17'760	3.0%	0	60	51	20'520	2.8%	30	60	59	16%
Leerstand	11			44.6%		60	60	60	11.2%					-75%
Ist-Mietertrag	18			9'840		0	60	46	18'223					85%
<b>Total</b>														
Soll-Mietertrag	88	85	2'885	593'905	100.0%	0	2'500	562	723'960	100.0%	30	2'900	686	22%
Leerstand	11			7'920		60	60	60	24'415	3.4%				208%
Ist-Mietertrag	77	85	2'885	585'985		0	2'500	634	699'545	96.6%				19%



## Kontoübersicht

	Abrechnung		Perioden   Nominale Cashflows										Exit	
	CHF p.a.	Annuität CHF p.a. %-Soll	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
<b>Erträge</b>		01.07.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032
			- 31.12.2022	- 31.12.2023	- 31.12.2024	- 31.12.2025	- 31.12.2026	- 31.12.2027	- 31.12.2028	- 31.12.2029	- 31.12.2030	- 31.12.2031		
<b>Bruttoertrag (Soll)</b>		<b>789'996</b>	<b>100.0%</b>	<b>333'581</b>	<b>673'779</b>	<b>684'405</b>	<b>696'480</b>	<b>744'975</b>	<b>795'256</b>	<b>808'702</b>	<b>821'502</b>	<b>834'286</b>	<b>865'098</b>	<b>890'176</b>
Soll-Mieterträge		789'996	100.0%	333'581	673'779	684'405	696'480	744'975	795'256	808'702	821'502	834'286	865'098	890'176
<b>Ertragsminderungen</b>		<b>36'706</b>	<b>4.6%</b>	<b>5'617</b>	<b>23'464</b>	<b>24'946</b>	<b>104'002</b>	<b>121'211</b>	<b>34'394</b>	<b>62'152</b>	<b>30'329</b>	<b>37'267</b>	<b>41'670</b>	<b>35'756</b>
%		<b>4.65%</b>		<b>1.68%</b>	<b>3.48%</b>	<b>3.64%</b>	<b>14.93%</b>	<b>16.27%</b>	<b>4.32%</b>	<b>7.69%</b>	<b>3.69%</b>	<b>4.47%</b>	<b>4.82%</b>	<b>4.02%</b>
Leerstand		36'706	4.6%	5'617	23'464	24'946	104'002	121'211	34'394	62'152	30'329	37'267	41'670	35'756
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>		<b>753'290</b>	<b>95.4%</b>	<b>327'964</b>	<b>650'315</b>	<b>659'459</b>	<b>592'478</b>	<b>623'764</b>	<b>760'862</b>	<b>746'550</b>	<b>791'173</b>	<b>797'019</b>	<b>823'429</b>	<b>854'420</b>
<b>Kosten</b>														
<b>Betriebskosten</b>		<b>49'197</b>	<b>6.2%</b>	<b>24'500</b>	<b>49'445</b>	<b>49'940</b>	<b>50'439</b>	<b>50'944</b>	<b>51'453</b>	<b>51'968</b>	<b>52'487</b>	<b>53'012</b>	<b>53'542</b>	<b>54'078</b>
%		<b>6.23%</b>		<b>7.34%</b>	<b>7.34%</b>	<b>7.30%</b>	<b>7.24%</b>	<b>6.84%</b>	<b>6.47%</b>	<b>6.43%</b>	<b>6.39%</b>	<b>6.35%</b>	<b>6.19%</b>	<b>6.07%</b>
Versicherung		6'997	0.9%	3'400	7'035	7'105	7'176	7'248	7'321	7'394	7'468	7'542	7'618	7'694
Verwaltung		31'200	3.9%	15'600	31'356	31'669	31'986	32'306	32'629	32'955	33'285	33'617	33'954	34'293
Übrige Aufwendungen		5'000	0.6%	2'500	5'025	5'075	5'126	5'177	5'229	5'281	5'334	5'387	5'441	5'496
Versorgung		6'000	0.8%	3'000	6'030	6'090	6'151	6'213	6'275	6'338	6'401	6'465	6'530	6'595
<b>Instandhaltung</b>		<b>47'585</b>	<b>6.0%</b>	<b>25'355</b>	<b>50'963</b>	<b>51'473</b>	<b>43'883</b>	<b>43'359</b>	<b>51'087</b>	<b>51'598</b>	<b>52'114</b>	<b>51'288</b>	<b>51'115</b>	<b>52'308</b>
%		<b>6.02%</b>		<b>7.60%</b>	<b>7.56%</b>	<b>7.52%</b>	<b>6.30%</b>	<b>5.82%</b>	<b>6.42%</b>	<b>6.38%</b>	<b>6.34%</b>	<b>6.15%</b>	<b>5.91%</b>	<b>5.88%</b>
<b>Instandsetzung</b>		<b>212'576</b>	<b>26.9%</b>	<b>0</b>	<b>105'524</b>	<b>162'406</b>	<b>1'384'004</b>	<b>911'187</b>	<b>0</b>	<b>461'582</b>	<b>0</b>	<b>307'083</b>	<b>244'858</b>	<b>176'304</b>
Instandsetzungen		212'576	26.9%	0	105'524	162'406	1'384'004	911'187	0	461'582	0	307'083	244'858	176'304
<b>Weitere Kosten</b>		<b>1'177</b>	<b>0.1%</b>	<b>0</b>	<b>41'204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anschluss Fernwärme		1'177	0.1%	0	41'204	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Kosten</b>		<b>310'535</b>	<b>39.3%</b>	<b>49'855</b>	<b>247'136</b>	<b>263'818</b>	<b>1'478'326</b>	<b>1'005'490</b>	<b>102'540</b>	<b>565'148</b>	<b>104'601</b>	<b>411'383</b>	<b>349'516</b>	<b>282'690</b>
<b>Total Nettoertrag</b>		<b>442'756</b>	<b>56.0%</b>	<b>278'109</b>	<b>403'179</b>	<b>395'641</b>	<b>-885'848</b>	<b>-381'726</b>	<b>658'322</b>	<b>181'403</b>	<b>686'572</b>	<b>385'636</b>	<b>473'913</b>	<b>571'730</b>

# Sensitivitätsanalyse

## Veränderung der Annuitäten

## Veränderung der Diskontierung in Basispunkte

			Absolute Darstellung							Relative Darstellung						
	Veränderung	Annuität	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30
	[Quote in %]	[CHF, %]	3.20%	3.10%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%	3.20%	3.10%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	2.60%
Soll-Mieterträge	-10%	710'996	11'622'200	11'999'700	12'400'500	12'831'100	13'290'800	13'785'800	14'320'900	-25%	-23%	-20%	-17%	-14%	-11%	-8%
	-5%	750'496	12'850'100	13'266'000	13'709'700	14'184'200	14'693'700	15'241'000	15'829'200	-17%	-15%	-12%	-9%	-5%	-2%	2%
	+0%	789'996	14'078'000	14'533'000	15'019'700	<b>15'539'100</b>	16'095'400	16'693'400	17'338'500	-9%	-6%	-3%	<b>0%</b>	4%	7%	12%
	+5%	829'496	15'305'600	15'800'000	16'329'200	16'894'100	17'499'000	18'148'900	18'848'800	-2%	2%	5%	9%	13%	17%	21%
	+10%	868'996	16'533'200	17'068'000	17'637'600	18'247'100	18'900'600	19'603'300	20'359'100	6%	10%	14%	17%	22%	26%	31%
Leerstand	+100%	8.93%	12'943'200	13'362'500	13'811'000	14'288'100	14'800'900	15'351'500	15'944'900	-17%	-14%	-11%	-8%	-5%	-1%	3%
	+50%	6.70%	13'511'100	13'947'800	14'414'900	14'913'600	15'448'100	16'022'500	16'642'700	-13%	-10%	-7%	-4%	-1%	3%	7%
	+0%	4.46%	14'078'000	14'533'000	15'019'700	<b>15'539'100</b>	16'095'400	16'693'400	17'338'500	-9%	-6%	-3%	<b>0%</b>	4%	7%	12%
	-50%	2.23%	14'645'600	15'119'200	15'623'600	16'163'700	16'743'600	17'365'400	18'035'300	-6%	-3%	1%	4%	8%	12%	16%
	-100%	0.00%	15'213'200	15'703'500	16'229'400	16'790'200	17'390'800	18'037'400	18'733'100	-2%	1%	4%	8%	12%	16%	21%
Instandsetzungskosten	-10%	191'318	14'729'300	15'206'400	15'714'300	16'256'900	16'839'400	17'465'900	18'138'400	-5%	-2%	1%	5%	8%	12%	17%
	-5%	201'947	14'403'100	14'870'700	15'367'000	15'898'000	16'467'900	17'079'700	17'738'500	-7%	-4%	-1%	2%	6%	10%	14%
	+0%	212'576	14'078'000	14'533'000	15'019'700	<b>15'539'100</b>	16'095'400	16'693'400	17'338'500	-9%	-6%	-3%	<b>0%</b>	4%	7%	12%
	+5%	223'204	13'751'600	14'197'300	14'672'500	15'179'300	15'723'800	16'309'200	16'939'500	-12%	-9%	-6%	-2%	1%	5%	9%
	+10%	233'833	13'425'100	13'861'600	14'325'200	14'820'400	15'352'300	15'924'000	16'539'600	-14%	-11%	-8%	-5%	-1%	2%	6%

## Liegenschaftenübersicht nach Ortschaft

### A



Aeugst am Albis, Allmendstr. 2, Dorfstr. 33  
Marktwert: CHF 1'107'000



Aeugst am Albis, Allmendstrasse 6  
Marktwert: CHF 354'100



Aeugst am Albis, Dorfstrasse 37  
Marktwert: CHF 5'059'000



Aeugstertal, Chloster 1  
Marktwert: CHF 3'072'000



Aeugstertal, Reppischtalstrasse 31  
Marktwert: CHF 5'947'000

## Glossar

**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.

**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.

**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 überwältzt 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.

**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.

**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).

**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.

**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 wertvermehrnde 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, Geschäftliegenschaft (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:** In der Marktmatrix werden alle Liegenschaften des Portfolios auf Grund ihrer Standortqualität (x-Achse) und ihrer Liegenschaftsqualität (y-Achse) abgebildet. Die Matrix ist in neun Bereiche (I bis IX) unterteilt. Fällt eine Liegenschaft beispielsweise in den Bereich I, handelt es sich um eine Topliegenschaft.

**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 m<sup>2</sup> 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).

**Nettokapitalisierung Exit:** Die Nettokapitalisierung wird für die Berechnung der ewigen Rente oder des Exit-Kapitals zum Zeitpunkt P1.1 (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.

**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. Im Portfoliobericht sind die aggregierten Quantile nach Flächen gewichtet.

**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.

**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)

**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.

**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 =  $\frac{\text{Marktwert (Ende)} - \text{Marktwert (Anfang)} - \text{Kapitalausgaben} + \text{Kapitaleinnahmen}}{\text{Marktwert (Anfang)} + \text{Kapitalausgaben}}$ . 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.