



ARCHITEKTURBÜRO WILLY STEINER AG

Kirchgasse 22 Telefon 032 636 35 27 info@arch-steiner.ch
4537 Wiedlisbach Telefax 032 636 38 49 www.arch-steiner.ch

Liegenschaftsbewertung

Wohngebäude mit Einstellplätzen

8888 Musterdorf

Immobilienweg 14



Erstellt von

Architekturbüro Willy Steiner AG
Herr Pascal Steiner, MAS Real Estate Management
Kirchgasse 22
4537 Wiedlisbach

Erstellt für

Pensionskasse des Muster AG
Kommission
Alpenblickweg 37
8888 Musterdorf

Datum

Wiedlisbach, 08.05.2009



Der Schätzungsexperte ist Mitglied im
Schweizerischen Immobilienschätzer-Verband

<u>Management Summary</u>	<u>3</u>
<u>Auftrag/Basisdaten</u>	<u>4</u>
<u>Altlasten/Bau- und Zonenordnung</u>	<u>5</u>
<u>Gebäudeversicherung/Grundbuch</u>	<u>6</u>
<u>Objektbeschreibung</u>	<u>7</u>
<u>Objektgliederung und Wertelemente</u>	<u>8</u>
<u>Flächenzuteilung</u>	<u>8</u>
<u>Zuteilung Kubatur nach SIA 416</u>	<u>9</u>
<u>Mietzinse/Mietwerte</u>	<u>10</u>
<u>Kapitalisierungssätze</u>	<u>12</u>
<u>Reproduktionskosten</u>	<u>14</u>
<u>Technische Entwertung</u>	<u>15</u>
<u>Lageklasse</u>	<u>16</u>
<u>Relativer Land- und Bauwert/Wirtschaftliche Differenz</u>	<u>17</u>
<u>Verkehrswert/Renditen</u>	<u>18</u>
<u>Glossar</u>	<u>19</u>
<u>Haftungsbeschränkungen/Disclaimer</u>	<u>21</u>

Verkehrswert per 08.05.2009 **Fr. 4'650'000**

Bruttorendite
Nettorendite
Eigenkapitalrendite

7.33%
5.23%
6.08%

Lage



Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im östlichen Teil der Ortschaft Musterdorf. In der direkten Umgebung sind Wohn- respektive Gewerbenutzungen vorhanden. Das Gebäude hat eine gute Besonnung.

Objekt



Hochhaus mit Parterregeschoss, 11 Wohn-Geschossen, Total 32 Wohnungen, diverse Kellerräume, 25 Einstellparkplätzen sowie 6 Aussenparkplätze.

Baujahr 1970

Die Liegenschaft befindet sich, dem Alter entsprechend, in einem guten Zustand. Die Holzfenster auf den bewitterten Fassadenflächen müssen ersetzt werden.

Wertveränderungspotential

--	-	+	++
----	---	---	----

Es besteht ein latentes Potential durch Anpassung an die marktüblichen Mietzinse. Zudem sollten die Mieten für Einstellparkplätze an die umliegenden Portfolioobjekten angeglichen werden. Durch Instandhaltung können die Mietzinsanpassungen gehalten werden.

Marktfähigkeit

illiquid	statisch	liquid	sehr liquid
----------	----------	--------	-------------

Kleines Anlagevolumen, Grundsätzlich interessant für Institutionelle Anleger innerhalb eines Portfolios. Viele Investoren haben bezüglich Hochhäuser jedoch Bedenken was den potentiellen Käufermarkt beschränkt und sich auf den Verkehrswert niederschlagen kann.

Chancen/Risiken (Marktbezogen)

In Musterdorf sind die Neubauinvestitionen stetig sinkend, was der Marktattraktivität für bestehende Immobilien entgegen kommt. Der Druck durch Neubauliegenschaften ist eher gering. Musterdorf besitzt eine für die Region gute Standortqualität.

Stärken/Schwächen (Objektbezogen)

Nachwievor zeitgemässe Grundrissaufteilung, welche auch heutige Ansprüche problemlos erfüllt. Es ist darauf zu achten, dass keine zusätzlichen Mietausbauten an der Fassade stattfinden.

Belasteter Standort	k.A.
Art des Standortes	k.A.
Abklärungen/Ergebnisse	Gemäss Herrn Beispiel keine Verdachtsflächen. Keine weiteren Abklärungen.

Bau- und Zonenordnung

Zone	Wohnzone mit Planungspflicht
Ausnützung	Aktuelle Ausnützung 1.23
Vorschriften	Siehe Baureglement vom 30.11.2001.

Liegenschaft	8888 Musterdorf, Immobilienweg 14
Nutzung	Hochhaus mit 32 Wohnungen und 25 Einstellparkplätzen. Die Gesamtnutzfläche beheizt und vermietbar beträgt ca. 2'460m ² .
Eigentümer Auftraggeber Auftrag	Pensionskasse der Muster AG Kommission der Pensionskasse Bewertung des aktuellen Verkehrswertes (Marktwert) als Basis für die Bilanzierung. Einhaltung der Vorgaben Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband und Swiss GAAP FER 2 und 26.
Bewerter	Herr Pascal Steiner, CAS Immobilienbewertung SIREA, MAS Immobilienökonomie FHSG, Architekt FH STV Tel. 032 636 35 27 E-Mail: p.steiner@arch-steiner.ch
Bewertungsmethode	Multi Element Value System mit Ertragswerten, Technischer Entwertung, Barwertmethoden Swiss GAAP FER 26 (Personalvorsorgeeinrichtungen) IAS 40 (Renditeliegenschaften)
Besichtigung Stichtag Basisjahr für Bewertung	13.11.2008 mit Herrn Beispiel 10.12.2008 2008
Vorhandene Unterlagen	
Grundbuchauszug	vom 16.09.2008
Dienstbarkeiten	vom 16.09.2008
Katasterplan	vom 18.09.2008
Assekuranzdaten	vom 16.09.2008
Mieterspiegel	Verwaltung vom 11.09.2008
Mietverträge	k.A.
Nutzflächen	gemäss Flächenzuteilung
Pläne	Typengeschosse, MST 1:100, 27.11.1968
Abrechnung	k.A.
Budget	k.A.
Weitere Unterlagen	Mail bisherige Investitionen durch Herrn Beispiel vom 05.11.2008 Standortrating der Credit Suisse per 25.09.2008
Vorbehalte	keine

Liegenschaft nach GVB	Nr. 14	Baujahr 1970	Volumen 12900 m ³	Neuwert Fr. 7'636'600
	Nr. 14A	Baujahr 1970	Volumen 1700 m ³	Neuwert Fr. 462'500

Grundbuchdaten

Eigentumsart	Alleineigentum
Kataster-Nummer	646
Grundeigentümer	Pensionskasse der Muster AG
Amtlicher Wert	4'254'800
Grundstücksfläche	2'979m ²
Anmerkungen	k.A.
Vormerkungen	k.A.
Rechte/Lasten	Siehe Grundbuchauszug.
Grundpfandschulden	k.A..

Grundbuchplankopie



Konstruktion

Immobilienweg 14
Massivbauweise mit Sichtbeton an der Fassade und Betonelementen bei den Balkonen.

Immobilienweg 14a
Massivbauweise in Stahlbeton.
Entlüftungsanlage.

Ausbaustandard

Immobilienweg 14
Guter und massiver Ausbaustandard.
Wohnungs-Böden mit Teppich oder Parkett.

Zustandsbeschreibung

Die Küchen- und Sanitärzellen sind intakt und gebrauchstauglich. Die Liftanlagen sind technisch überholt und entsprechen nicht mehr den Vorschriften. Es ist darauf zu achten, längerfristig in grosszyklischen Massnahmen entsprechend den Verschleiss- und Lebensdauer der einzelnen Elemente zu planen. Siehe im Weiteren die Restnutzungsdauer innerhalb der Technischen Entwertung auf Seite 15.

Bisherige Instandsetzungs- und Baumassnahmen

Gemäss Angaben von Herrn Beispiel vom 05.11.2008
1996 Heizung Fr. 218'000.-
1997 Flachdachsanierung Fr. 63'000.-

Notwendige Massnahmen

Auf den bewitterten Fassadenflächen müssen die Holzfenster ausgewechselt werden. Dies wurde bereits durch die Verwaltung veranlasst. Neu werden bei den exponierten Fenstern Kunststoffrahmen verwendet welche Wetterresistent sind.

Längerfristig wird ein Ersatz der Liftanlagen nötig. Es ist zu überdenken ob nach wie vor zwei Liftanlagen benötigt werden. Zudem sollten die thermischen Übergänge zwischen Vorplatz Wohnungen und Treppenhaus neu erstellt werden (Zurzeit grosse Energieverluste da kein Isolierglas/Rahmen und undichter Anschlag).

Bemerkungen
Besondere Verhältnisse

Es ist darauf zu achten, dass auf den Balkonen kein störender Mietausbau stattfindet. (Holzverbauten, Farben, Fahnen, Satelittenschüsseln etc.)

Objekt 1	Wohngebäude Nr. 14	Wertelement 1 (WE1)	Ertragswert (+)
		Wertelement 2 (WE2)	Technische Entwertung (-)
Objekt 2	Einstellhalle Nr. 14A	Wertelement 1 (WE1)	Ertragswert (+)
		Wertelement 2 (WE2)	Technische Entwertung (-)
Objekt 3	Abstellplätze Nr. 14	Wertelement 1 (WE1)	Ertragswert (+)
		Wertelement 2 (WE2)	Technische Entwertung (-)

Flächenzuteilung

Objekt 1	Wohngebäude Nr. 14					
	Bezeichnung	Et.	Netto m ²	Vermietet	Mieter	Leerstand
	1 Wohnung; 5.5 Zi	1OG	108.38	108.38	1	
	2 Wohnung; 1.5 Zi	1OG	34.26	34.26	2	
	3 Wohnung; 4.5 Zi	1OG	78.82	78.82	3	
	4 Wohnung; 4.5 Zi	2OG	92.23	92.23	4	
	5 Wohnung; 2.5 Zi	2OG	47.75	47.75	5	
	6 Wohnung; 4.5 Zi	2OG	86.31	86.31	6	
	7 Wohnung; 5.5 Zi	3OG	108.38	108.38	7	
	8 Wohnung; 1.5 Zi	3OG	34.26	34.26	8	
	9 Wohnung; 4.5 Zi	3OG	78.82	78.82	9	
	10 Wohnung; 4.5 Zi	4OG	92.23	92.23	10	
	11 Wohnung; 2.5 Zi	4OG	47.75	47.75	11	
	12 Wohnung; 4.5 Zi	4OG	86.31	86.31	12	
	13 Wohnung; 5.5 Zi	5OG	108.38	108.38	13	
	14 Wohnung; 1.5 Zi	5OG	34.26	34.26	14	
	15 Wohnung; 4.5 Zi	5OG	78.82	78.82	15	
	16 Wohnung; 4.5 Zi	6OG	92.23	92.23	16	
	17 Wohnung; 2.5 Zi	6OG	47.75	47.75	17	
	18 Wohnung; 4.5 Zi	6OG	86.31	86.31	18	
	19 Wohnung; 5.5 Zi	7OG	108.38	108.38	19	
	20 Wohnung; 1.5 Zi	7OG	34.26	34.26	20	
	21 Wohnung; 4.5 Zi	7OG	78.82	78.82	21	
	22 Wohnung; 4.5 Zi	8OG	92.23	92.23	22	
	23 Wohnung; 2.5 Zi	8OG	47.75	47.75	23	
	24 Wohnung; 4.5 Zi	8OG	86.31	86.31	24	
	25 Wohnung; 5.5 Zi	9OG	108.38	108.38	25	
	26 Wohnung; 1.5 Zi	9OG	34.26	34.26	26	
	27 Wohnung; 4.5 Zi	9OG	78.82	78.82	27	
	28 Wohnung; 4.5 Zi	10OG	92.23	92.23	28	
	29 Wohnung; 2.5 Zi	10OG	47.75	47.75	29	
	30 Wohnung; 4.5 Zi	10OG	86.31	86.31	30	
	31 Wohnung; 5.5 Zi	11OG	108.38	108.38	31	
32 Wohnung; 6 Zi	11OG	113.08	113.08	32		
Total Objekt 1			2'460.21	2'460.21		
Objekt 2	Einstellhalle Nr. 14A					
	Bezeichnung	Et.	Netto m ²	Vermietet	Mieter	Leerstand
	3002 Einstellplatz				1	
	3003 Einstellplatz				2	
	3004 Einstellplatz				3	
	3005 Einstellplatz				4	
	3006 Einstellplatz				5	
	3007 Einstellplatz				6	
	3008 Einstellplatz				7	
3009 Einstellplatz				8		

3010 Einstellplatz				9	
3011 Einstellplatz				10	
3012 Einstellplatz				11	
3013 Einstellplatz				12	
3014 Einstellplatz				13	
3015 Einstellplatz				14	
3016 Einstellplatz				15	
3017 Einstellplatz				16	
3018 Einstellplatz				17	
3019 Einstellplatz				18	
3020 Einstellplatz				19	
3021 Einstellplatz				20	
3022 Einstellplatz				21	
3023 Einstellplatz				22	
3024 Einstellplatz				23	
3025 Einstellplatz				24	
Total Objekt 2					

Objekt 3

Abstellplätze Nr. 14					
Bezeichnung	Et.	Netto m ²	Vermietet	Mieter	Leerstand
4001 Parkplatz				1	
4002 Parkplatz				2	
4003 Parkplatz				3	
4004 Parkplatz				4	
4005 Parkplatz				5	
4006 Parkplatz				6	
Total Objekt 3					

Zuteilung Kubatur nach SIA 416

Objekt 1

Wohngebäude Nr. 14						
Bezeichnung	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Höhe (m)	Faktor	Kubatur (m ³)
UG	22.80	12.70	289.56	3.50	1.00	1'013.46
EG	22.80	12.70	289.56	3.00	1.00	868.68
1.OG - 11.OG	22.80	12.70	3'185.16	2.85	1.00	9'077.71
Dach	7.03	4.35	30.58	3.00	1.00	91.74
Total Objekt 1			3'794.86			11'051.59

Objekt 2

Einstellhalle Nr. 14A						
Bezeichnung	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Höhe (m)	Faktor	Kubatur (m ³)
UG			21.00	3.20	25.00	1'680.00
Total Objekt 2						1'680.00

Anmerkungen

Gemäss Angaben von Herrn Beispiel sollen vorerst die Mietzinse unverändert bleiben. Der Bewerter muss im Sinne eines marktgerechten Verkehrswert die Mietwerte jedoch anpassen. Der Verkehrswert hat sich stets am Markt zu orientieren. Siehe dazu den Glossar respektive den Anhang B.

Objekt 1

Wohngebäude Nr. 14			Mietzins aktuell			Mietwert möglich		
	Anz. Einh.	Fläche in m2	Ansatz Mietzins pro m2/p.a.	Mietzins pro Monat pro Einheit	Mietertrag pro Jahr für alle Einheiten	Ansatz Mietwert pro m2/p.a.	Mietwert pro Monat Einheit	Mietwert pro Jahr für alle Einheiten
1 Wohnung; 5.5 Zi	1	108.38	96.88	875	10'500	115.00	1'039	12'464
2 Wohnung; 1.5 Zi	1	34.26	134.15	383	4'596	150.00	428	5'139
3 Wohnung; 4.5 Zi	1	78.82	113.88	748	8'976	125.00	821	9'853
4 Wohnung; 4.5 Zi	1	92.23	91.73	705	8'460	120.00	922	11'068
5 Wohnung; 2.5 Zi	1	47.75	117.36	467	5'604	140.00	557	6'685
6 Wohnung; 4.5 Zi	1	86.31	104.55	752	9'024	120.00	863	10'357
7 Wohnung; 5.5 Zi	1	108.38	93.89	848	10'176	115.00	1'039	12'464
8 Wohnung; 1.5 Zi	1	34.26	127.85	365	4'380	150.00	428	5'139
9 Wohnung; 4.5 Zi	1	78.82	103.53	680	8'160	125.00	821	9'853
10 Wohnung; 4.5 Zi	1	92.23	93.29	717	8'604	120.00	922	11'068
11 Wohnung; 2.5 Zi	1	47.75	119.87	477	5'724	140.00	557	6'685
12 Wohnung; 4.5 Zi	1	86.31	95.10	684	8'208	120.00	863	10'357
13 Wohnung; 5.5 Zi	1	108.38	103.64	936	11'232	115.00	1'039	12'464
14 Wohnung; 1.5 Zi	1	34.26	140.46	401	4'812	150.00	428	5'139
15 Wohnung; 4.5 Zi	1	78.82	107.33	705	8'460	125.00	821	9'853
16 Wohnung; 4.5 Zi	1	92.23	108.25	832	9'984	120.00	922	11'068
17 Wohnung; 2.5 Zi	1	47.75	134.20	534	6'408	140.00	557	6'685
18 Wohnung; 4.5 Zi	1	86.31	107.19	771	9'252	120.00	863	10'357
19 Wohnung; 5.5 Zi	1	108.38	106.40	961	11'532	115.00	1'039	12'464
20 Wohnung; 1.5 Zi	1	34.26	143.61	410	4'920	150.00	428	5'139
21 Wohnung; 4.5 Zi	1	78.82	118.90	781	9'372	125.00	821	9'853
22 Wohnung; 4.5 Zi	1	92.23	105.00	807	9'684	120.00	922	11'068
23 Wohnung; 2.5 Zi	1	47.75	137.47	547	6'564	140.00	557	6'685
24 Wohnung; 4.5 Zi	1	86.31	107.75	775	9'300	120.00	863	10'357
25 Wohnung; 5.5 Zi	1	108.38	106.18	959	11'508	115.00	1'039	12'464
26 Wohnung; 1.5 Zi	1	34.26	146.76	419	5'028	150.00	428	5'139
27 Wohnung; 4.5 Zi	1	78.82	123.93	814	9'768	125.00	821	9'853
28 Wohnung; 4.5 Zi	1	92.23	109.55	842	10'104	120.00	922	11'068
29 Wohnung; 2.5 Zi	1	47.75	140.48	559	6'708	140.00	557	6'685
30 Wohnung; 4.5 Zi	1	86.31	113.17	814	9'768	120.00	863	10'357
31 Wohnung; 5.5 Zi	1	108.38	117.48	1'061	12'732	120.00	1'084	13'006
32 Wohnung; 6 Zi	1	113.08	134.88	1'271	15'252	135.00	1'272	15'266
Mietzins / Mietwert			2'460.21	274'800.00		31'296.40		306'096.40
Mietzins / Mietwert pro Monat				22'900.00		2'608.03		25'508.03
				100.00%		11.39%		111.39%

Objekt 2

Einstellhalle Nr. 14A			Mietzins aktuell			Mietwert möglich		
	Anz. Einh.	Fläche in m2	Ansatz Mietzins pro m2/p.a.	Mietzins pro Monat pro Einheit	Mietertrag pro Jahr für alle Einheiten	Ansatz Mietwert pro m2/p.a.	Mietwert pro Monat Einheit	Mietwert pro Jahr für alle Einheiten
3002 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3003 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3004 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3005 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3006 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3007 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3008 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3009 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3010 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3011 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3012 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3013 Einstellplatz	1			53	636		112	1'344
3014 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3015 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3016 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3017 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3018 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3019 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3020 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3021 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3022 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3023 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3024 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
3025 Einstellplatz	1			93	1'116		112	1'344
Mietzins / Mietwert					26'304.00		5'952.00	32'256.00
Mietzins / Mietwert pro Monat					2'192.00		496.00	2'688.00
					100.00%		22.63%	122.63%

Objekt 3

Abstellplätze Nr. 14			Mietzins aktuell			Mietwert möglich		
	Anz. Einh.	Fläche in m2	Ansatz Mietzins pro m2/p.a.	Mietzins pro Monat pro Einheit	Mietertrag pro Jahr für alle Einheiten	Ansatz Mietwert pro m2/p.a.	Mietwert pro Monat Einheit	Mietwert pro Jahr für alle Einheiten
4001 Parkplatz	1			36	432		37	444
4002 Parkplatz	1			36	432		37	444
4003 Parkplatz	1			36	432		37	444
4004 Parkplatz	1			36	432		37	444
4005 Parkplatz	1			36	432		37	444
4006 Parkplatz	1			36	432		37	444
Mietzins / Mietwert					2'592.00		72.00	2'664.00
Mietzins / Mietwert pro Monat					216.00		6.00	222.00
					100.00%		2.78%	102.78%

Anmerkungen

Die einzelnen Zinssätze sind Markt- und Objekttypisch gewählt sowie auf die käufertypische Finanzierung ausgelegt.
--

Objekt 1

Wohngebäude Nr. 14

Fremdkapital	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Total Fremdkapital	70.00%	4.00%	2.80%	140'503.27
Eigenkapital	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Realzins	30.00%	3.50%	1.05%	52'688.72
	Immobilität	30.00%	0.50%	0.15%	7'526.96
	Risiko	30.00%	1.00%	0.30%	15'053.92
	Total Eigenkapital	30.00%	5.00%	1.50%	75'269.61
NETTOZINSSATZ				4.30%	215'772.87

Kostenzuschläge	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Betriebskosten	0.10 - 0.50%		0.20%	10'035.95
	Unterhalt/Rep/Ersatz	0.50 - 1.00%		0.55%	27'598.86
	Vermietungsrisiko	0.00 - 0.50%		0.15%	7'526.96
	Verwaltungskosten	0.00 - 0.50%		0.15%	7'526.96
	Total Kostenzuschläge			1.05%	52'688.72

Rückstellungen	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Gemäss Berechnung	37'854.00		0.75%	37'634.80

KAPITALISIERUNGSSATZ / BRUTTOZINSSATZ				6.10%	306'096.40
--	--	--	--	--------------	-------------------

Objekt 2

Abstellplätze Nr. 14

Fremdkapital	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Total Fremdkapital	70.00%	4.00%	2.80%	16'421.24
Eigenkapital	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Realzins		3.50%	1.05%	6'157.96
	Immobilität		0.50%	0.15%	879.71
	Risiko		1.00%	0.30%	1'759.42
	Total Eigenkapital	30.00%	5.00%	1.50%	8'797.09
NETTOZINSSATZ				4.30%	25'218.33

Kostenzuschläge	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Betriebskosten	0.10 - 0.50%		0.20%	1'172.95
	Unterhalt/Rep/Ersatz	0.50 - 1.00%		0.50%	2'932.36
	Vermietungsrisiko	0.00 - 0.50%		0.10%	586.47
	Verwaltungskosten	0.00 - 0.50%		0.10%	586.47
	Total Kostenzuschläge			0.90%	5'278.25

Rückstellungen	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Gemäss Berechnung	1'619.00		0.30%	1'759.42

KAPITALISIERUNGSSATZ / BRUTTOZINSSATZ				5.50%	32'256.00
--	--	--	--	--------------	------------------

Abstellplätze Nr. 14

Fremdkapital	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Total Fremdkapital	70.00%	4.00%	2.80%	1'332.00
Eigenkapital	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Realzins		3.50%	1.05%	499.50
	Immobilität		0.50%	0.15%	71.36
	Risiko		1.00%	0.30%	142.71
	Total Eigenkapital	30.00%	5.00%	1.50%	713.57
NETTOZINSSATZ				4.30%	2'045.57
Kostenzuschläge	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Betriebskosten	0.10 - 0.50%		0.20%	95.14
	Unterhalt/Rep/Ersatz	0.50 - 1.00%		0.80%	380.57
	Vermietungsrisiko	0.00 - 0.50%		0.10%	47.57
	Verwaltungskosten	0.00 - 0.50%		0.10%	47.57
	Total Kostenzuschläge			1.20%	570.86
Rückstellungen	Aufteilung	Anteil	Zinssatz	Anteil Zinssatz	Betrag Franken
	Gemäss Berechnung	57.00		0.10%	47.57
KAPITALISIERUNGSSATZ / BRUTTOZINSSATZ				5.60%	2'664.00

Anmerkungen	
-------------	--

Objekt 1	Wohngebäude Nr. 14						
	BKP 2 Gebäude	UG	1'013.46	m ³	280.00	Fr./m ³	283'768.80
		EG	868.68	m ³	380.00	Fr./m ³	330'098.40
		1.OG - 11.OG	9'077.71	m ³	500.00	Fr./m ³	4'538'853.00
		Dach	91.74	m ³	380.00	Fr./m ³	34'861.77
		Total	11'051.59	m³			5'187'581.97
	BKP 3 Betriebseinrichtungen	keine					
	BKP 4 Umgebung	Flächen	2'689.00	m ²	80.00	Fr./m ²	215'120.00
		Leitungen	Pauschal				30'000.00
		Anlagen	Pauschal				15'000.00
		Total					260'120.00
	BKP 5 Baunebenkosten	6.00% Anteil an BKP 2-4					326'862.12
	Total Reproduktionskosten Objekt 1						5'774'564.00

Objekt 2	Einstellhalle Nr. 14A						
	BKP 2 Gebäude	UG	1'680.00	m ³	280.00	Fr./m ³	470'400.00
		Total	1'680.00	m³			470'400.00
	BKP 3 Betriebseinrichtungen	keine					
	BKP 4 Umgebung	Flächen		m ²		Fr./m ²	
		Leitungen	Pauschal				
		Anlagen	Pauschal				
		Total					
	BKP 5 Baunebenkosten	6.00% Anteil an BKP 2-4					28'224.00
	Total Reproduktionskosten Objekt 2						498'624.00

Objekt 3	Abstellplätze Nr. 14						
	BKP 4 Umgebung	Flächen	120.00	m ²	120.00	Fr./m ²	14'400.00
		Leitungen	Pauschal				
		Anlagen	Pauschal				
		Total					14'400.00
	BKP 5 Baunebenkosten	6.00% Anteil an BKP 2-4					864.00
	Total Reproduktionskosten Objekt 3						15'264.00

Anmerkungen

Bei unterschiedlichen Zuständen der Wohnungen wurden Mischwerte errechnet.
 GLD = Gesamtlebensdauer des entsprechenden Bauteils
 RND = Restnutzungsdauer des entsprechenden Bauteils

Objekt 1

Wohngebäude Nr. 14 5'774'564.00 Repro-Kosten
0.0430 Nettozinssatz

Bauteil	Anteil BKP (%)	Anteil Fr. Repro inkl. BKP 5	GLD	Rückstellung REW	RND	Techn. Alter	Entwertung
BKP 2	Rohbau 1+2	45%	2'481'499.80	100	1'607.86	100	
	Gebäudehülle	20%	1'102'888.80	75	2'106.45	45	124'238.31
	Installationen	20%	1'102'888.80	35	14'094.79	16	401'658.19
	Ausbau	15%	827'166.60	25	19'072.54	10	390'526.85
BKP 3	Betriebseinrichtungen						
BKP 4	Umgebung		260'120.00	60	972.26	30	57'343.93
Spezial	Kunst am Bau, ertragslos						
Total	100%	5'774'564.00	45	37'853.90			973'767.28
Erforderliche Rückstellungen Objekt 1				37'854.00			
Technische Entwertung Objekt 1 (-)							-973'767.00

Ordentliche Dauer für Grosszyklische Sanierungen alle 45 Jahre

Objekt 2

Einstellhalle Nr. 14A 498'624.00 Repro-Kosten
0.0430 Nettozinssatz

Bauteil	Anteil BKP (%)	Anteil Fr. Repro inkl. BKP 5	GLD	Rückstellung REW	RND	Techn. Alter	Entwertung
BKP 2	Rohbau 1+2	80%	398'899.20	100	258.46	100	
	Gebäudehülle	5%	24'931.20	50	148.74	30	4'569.57
	Installationen	10%	49'862.40	35	637.24	20	13'047.95
	Ausbau	5%	24'931.20	25	574.86	15	6'998.56
BKP 3	Betriebseinrichtungen						
BKP 4	Umgebung						
Spezial	Kunst am Bau, ertragslos						
Total	100%	498'624.00	37	1'619.29			24'616.08
Erforderliche Rückstellungen Objekt 2				1'619.00			
Technische Entwertung Objekt 2 (-)							-24'616.00

Ordentliche Dauer für Grosszyklische Sanierungen alle 37 Jahre

Objekt 3

Abstellplätze Nr. 14 15'264.00 Repro-Kosten
0.0430 Nettozinssatz

Bauteil	Anteil BKP (%)	Anteil Fr. Repro inkl. BKP 5	GLD	Rückstellung REW	RND	Techn. Alter	Entwertung
BKP 2	Rohbau 1+2						
	Gebäudehülle						
	Installationen						
	Ausbau						
BKP 3	Betriebseinrichtungen						
BKP 4	Umgebung		15'264.00	60	57.05	22	5'243.91
Spezial	Kunst am Bau, ertragslos						
Total		15'264.00		57.05			5'243.91
Erforderliche Rückstellungen Objekt 3				57.00			
Technische Entwertung Objekt 3 (-)							-5'244.00

Ordentliche Dauer für Grosszyklische Sanierungen alle 60 Jahre

Anmerkungen

Gemäss Lageklassentabelle Wohnen SIV.

Objekt 1 - 3

A Standort

Grosser Ort, Kleinstadt

LK 1-10

4.50

4.50

B Nutzung

Wohnzonen

LK 1-7

4.00

Realisierbare Ausnutzung

LK 1-7

6.50

5.25

C Wohnlage

Attraktivität Wohnlage

LK 1-9

4.00

Immissionen

LK 1-9

4.00

4.00

D Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

LK 1-8

4.00

Schulen, Einkauf, Behörden, Kultur

LK 1-8

5.00

4.50

E Marktsituation

konkret für das Objekt

LK 1-10

3.50

3.50

Divisor

5.00

Subtotal

21.75

Lageklasse Wohnen

4.35

Anmerkungen	Beim vorliegenden Objekt ist von einer Entwertung auszugehen und bildet daher keine Besonderheit.
-------------	---

Berechnung Relativer Bauwert	Nr.	Objekt	Ertragswert	LK	rel. Landwert	rel. Bauwert	rel. Bauwert
	1	Wohngebäude Nr. 14	5'017'973.77	4.35	27.19%	72.81%	3'653'712.15
	2	Einstellhalle Nr. 14A	586'472.73	4.35	27.19%	72.81%	427'025.45
	3	Abstellplätze Nr. 14	46'285.71	4.35	27.19%	72.81%	33'701.79
		Total	5'650'732.21	4.35	27.19%	72.81% Fr.	4'114'439.39

Berechnung Relativer Landwert	Relativer Landwert	1'536'292.82
	Grundstücksfläche m2	2'979.00
	Rel. Landwert Fr./m2	515.71

Repro-Kosten	Nr.	Objekt	Repro-Kosten
	1	Wohngebäude Nr. 14	5'774'564.00
	2	Einstellhalle Nr. 14A	498'624.00
	3	Abstellplätze Nr. 14	15'264.00
		Total	Fr. 6'288'452.00

Wirtschaftliche Differenz	Wirtschaftliche Differenz ist eine Entwertung		Fr. -2'174'012.61
------------------------------	---	--	--------------------------

Ertragswerte	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Objekte</th> <th>WE</th> <th>Wertelemente</th> <th>Mietwert</th> <th>Kap-Satz</th> <th>Betrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>WE 1</td> <td>Ertragswert (+)</td> <td>306'096.40</td> <td>6.10%</td> <td>5'017'973.77</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>WE 1</td> <td>Ertragswert (+)</td> <td>32'256.00</td> <td>5.50%</td> <td>586'472.73</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>WE 1</td> <td>Ertragswert (+)</td> <td>2'592.00</td> <td>5.60%</td> <td>46'285.71</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Subtotal Ertragswert</td> <td>340'944.40</td> <td>6.03%</td> <td>5'650'732.21</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Objekte	WE	Wertelemente	Mietwert	Kap-Satz	Betrag	1	WE 1	Ertragswert (+)	306'096.40	6.10%	5'017'973.77	2	WE 1	Ertragswert (+)	32'256.00	5.50%	586'472.73	3	WE 1	Ertragswert (+)	2'592.00	5.60%	46'285.71	Subtotal Ertragswert			340'944.40	6.03%	5'650'732.21
Nr. Objekte	WE	Wertelemente	Mietwert	Kap-Satz	Betrag																										
1	WE 1	Ertragswert (+)	306'096.40	6.10%	5'017'973.77																										
2	WE 1	Ertragswert (+)	32'256.00	5.50%	586'472.73																										
3	WE 1	Ertragswert (+)	2'592.00	5.60%	46'285.71																										
Subtotal Ertragswert			340'944.40	6.03%	5'650'732.21																										
Tech. Entwertung	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Objekte</th> <th>WE</th> <th>Wertelemente</th> <th>Betrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>WE 2</td> <td>Technische Entwertung (-)</td> <td>-973'767.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>WE 2</td> <td>Technische Entwertung (-)</td> <td>-24'616.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>WE 2</td> <td>Technische Entwertung (-)</td> <td>-5'244.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Subtotal Technische Entwertung</td> <td>-1'003'627.00</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Objekte	WE	Wertelemente	Betrag	1	WE 2	Technische Entwertung (-)	-973'767.00	2	WE 2	Technische Entwertung (-)	-24'616.00	3	WE 2	Technische Entwertung (-)	-5'244.00	Subtotal Technische Entwertung			-1'003'627.00										
Nr. Objekte	WE	Wertelemente	Betrag																												
1	WE 2	Technische Entwertung (-)	-973'767.00																												
2	WE 2	Technische Entwertung (-)	-24'616.00																												
3	WE 2	Technische Entwertung (-)	-5'244.00																												
Subtotal Technische Entwertung			-1'003'627.00																												
Verkehrswert	<p>Verkehrswert der Immobilie Fr. 4'647'105.21</p> <p>VERKEHRSWERT (Gerundet) Fr. 4'650'000.00</p>																														
Renditen Mietwert	<table border="1"> <tr> <td>Brutto-Rendite</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Brutto-Einnahmen</td> <td>340'944.40</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">7.33%</td> </tr> </table> </td> <td>Ampel: </td> </tr> <tr> <td>Netto-Rendite</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Netto-Einnahmen</td> <td>243'036.77</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">5.23%</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital-Rendite</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Netto-Erlös</td> <td>84'780.27</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital</td> <td>1'395'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">6.08%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Anteil EK am VW 30.02%</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> </table>	Brutto-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Brutto-Einnahmen</td> <td>340'944.40</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">7.33%</td> </tr> </table>	Brutto-Einnahmen	340'944.40	Verkehrswert	4'650'000.00	7.33%		Ampel: 	Netto-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Netto-Einnahmen</td> <td>243'036.77</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">5.23%</td> </tr> </table>	Netto-Einnahmen	243'036.77	Verkehrswert	4'650'000.00	5.23%			Eigenkapital-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Netto-Erlös</td> <td>84'780.27</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital</td> <td>1'395'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">6.08%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Anteil EK am VW 30.02%</td> </tr> </table>	Netto-Erlös	84'780.27	Eigenkapital	1'395'000.00	6.08%		Anteil EK am VW 30.02%			
Brutto-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Brutto-Einnahmen</td> <td>340'944.40</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">7.33%</td> </tr> </table>	Brutto-Einnahmen	340'944.40	Verkehrswert	4'650'000.00	7.33%		Ampel: 																							
Brutto-Einnahmen	340'944.40																														
Verkehrswert	4'650'000.00																														
7.33%																															
Netto-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Netto-Einnahmen</td> <td>243'036.77</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">5.23%</td> </tr> </table>	Netto-Einnahmen	243'036.77	Verkehrswert	4'650'000.00	5.23%																									
Netto-Einnahmen	243'036.77																														
Verkehrswert	4'650'000.00																														
5.23%																															
Eigenkapital-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Netto-Erlös</td> <td>84'780.27</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital</td> <td>1'395'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">6.08%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Anteil EK am VW 30.02%</td> </tr> </table>	Netto-Erlös	84'780.27	Eigenkapital	1'395'000.00	6.08%		Anteil EK am VW 30.02%																							
Netto-Erlös	84'780.27																														
Eigenkapital	1'395'000.00																														
6.08%																															
Anteil EK am VW 30.02%																															
Renditen Ist-Mietzins	<table border="1"> <tr> <td>Brutto-Rendite</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Brutto-Einnahmen</td> <td>303'696.00</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">6.53%</td> </tr> </table> </td> <td>Ampel: </td> </tr> <tr> <td>Netto-Rendite</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>Netto-Einnahmen</td> <td>205'716.37</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">4.42%</td> </tr> </table> </td> <td></td> </tr> </table>	Brutto-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Brutto-Einnahmen</td> <td>303'696.00</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">6.53%</td> </tr> </table>	Brutto-Einnahmen	303'696.00	Verkehrswert	4'650'000.00	6.53%		Ampel: 	Netto-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Netto-Einnahmen</td> <td>205'716.37</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">4.42%</td> </tr> </table>	Netto-Einnahmen	205'716.37	Verkehrswert	4'650'000.00	4.42%														
Brutto-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Brutto-Einnahmen</td> <td>303'696.00</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">6.53%</td> </tr> </table>	Brutto-Einnahmen	303'696.00	Verkehrswert	4'650'000.00	6.53%		Ampel: 																							
Brutto-Einnahmen	303'696.00																														
Verkehrswert	4'650'000.00																														
6.53%																															
Netto-Rendite	<table border="1"> <tr> <td>Netto-Einnahmen</td> <td>205'716.37</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert</td> <td>4'650'000.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">4.42%</td> </tr> </table>	Netto-Einnahmen	205'716.37	Verkehrswert	4'650'000.00	4.42%																									
Netto-Einnahmen	205'716.37																														
Verkehrswert	4'650'000.00																														
4.42%																															
Schlusswort	<p>Der Bewerter erachtet das Objekt als ein nachhaltiges Objekt, welches am Markt funktioniert (Bedingung Mietzins-Anpassungen).</p> <p>Die Mietzinsanpassungen sollten stufenweise vorgenommen werden, da somit die Nachhaltigkeit der Immobilie und Investition gesichert wird.</p> <p>Theoretisch müsste ein Minderwert in Abzug gebracht werden, da die Erhöhung der Mietzinse über eine längere Zeitdauer erfolgen müssen (Mietrecht). Aus Sicht des Bewerter würde dies zwar den Marktwert wiedergeben, aber im Rahmen des Portfolio-Gedanken zu einer übermässigen Entwertung führen.</p> <p>Beim Wohngebäude erfolgt die Grosszyklische Erneuerung rund alle 45 Jahre. Dieser Zyklus kann als objekttypisch bezeichnet werden. Der grosse Vorteil bezüglich Alterung liegt in der dauerhaften Fassade. Es ist darauf zu achten, dass im Rahmen einer grösseren Sanierung in den nächsten 15 Jahren eine Attraktivierung der Fassade konzeptioniert wird.</p>																														

Wiedlisbach, 10.12.2008	Der Bewerter
	<hr/> Pascal Steiner CAS Immobilienbewertung SIREA Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband Architekt FH / MAS Immobilienökonomie

<p>Verkehrswert</p> <p>Weitere Namen</p> <p>Definition</p> <p>Erläuterungen</p> <p>Schätzungsstandard</p>	<p>Marktwert, Fair Value, Market Value, Open Market Value</p> <p>Der Verkehrswert 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.</p> <p>Der Marktwert bildet nicht nur den zentralen Begriff in der Bewertungsbranche sondern hat mittlerweile auch den Einzug in die Europäische Legislatur gefunden. Er stellt den bislang grössten Konsens im Europäischen Sachverständigenwesen dar. TEGoVA hat sich bei der Definition des Market Value mit dem IVSC auf einen einheitlichen Wortlaut verständigt, der auch seitens der RICS im Red Book übernommen wurde. Ungewöhnliche Umstände, die den Kaufpreis erhöhen oder vermindern könnten, werden ausgeklammert. Darunter fallen zum Beispiel besondere Finanzierungsmodalitäten, ein unter Zwang stehender Verkäufer, Sonderwert generierende Gegebenheiten wie die Eigentümerschaft am Nachbargrundstück oder Sale & Lease Back Geschäfte.</p> <p>Der Marktwert ist des weiteren generell als der geschätzte Wert einer Immobilie ohne Berücksichtigung der Kosten von Verkauf oder Kauf und ohne Aufrechnung irgendwelcher Steuern zu verstehen.</p> <p>Im Unterschied zum Marktwert, der sich an keiner spezifischen Bewertungsmethodik orientiert, beinhaltet der in der Schweiz geläufige Verkehrswert methodische Komponenten, indem er sich einzig und allein an künftigen Erträgen einer Immobilie orientiert. Der Grundsatz des unabhängigen und zwanglosen Interessensausgleichs zwischen Verkäufer und Käufer sowie dem Ziel, den von den persönlichen Verhältnissen der Parteien unabhängigen Wert eines Immobils zu ermitteln, ist aber bei beiden Wertbegriffen derselbe.</p> <p>Im Begriff des Market Values aufgegangen ist mittlerweile der so genannte „Open Market Value“ oder „Highest and Best Use Value“, also der „Beste Preis, zu dem der Verkauf einer Immobilie am Bewertungsstichtag ohne Bedingungen und gegen Barzahlung erfolgt wäre“. Grundgedanke dieser Begriffsverschmelzung ist die Prämisse, dass bei der Bemessung des Marktwertes die Feststellung der marktwertbezogenen bestmöglichen Nutzung – unabhängig davon, ob der Bewertungsgegenstand diesen Zustand zum Stichtag der Bewertung bereits erreicht hat oder erst tun wird – bereits in die Wertfindung mit eingeflossen ist.</p> <p>Unzulässig sind Bewertungen, welche sich auf vergangene Kosten orientieren, u.a. die Realwertmethode und Mischwertmethode.</p> <p>Der von uns geschätzte Marktwert erfüllt die Anforderungen an die internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS 5, IAS 16, 40, FER 26, IPSAS, dem Anlagefondsgesetz AVG, den Definitionen von TEGoVA oder RICS, als auch die Vorgaben des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbands SIV.</p>
<p>Ertragswert</p> <p>Definition</p> <p>Erläuterungen</p>	<p>Der Ertragswert ist die per Bewertungsstichtag diskontierte Summe von unendlich vielen konstanten jährlichen Erträgen. Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente.</p> <p>Der Ertragswert ist nicht gleich zu setzen mit dem Verkehrswert.</p> <p>Im errechneten Ertragswert sind die Werte aller Objekte, Objektteile, Bauten, Nebenbauten und Anlagen enthalten, deren Nutzen und Ertrag im kapitalisierten Ertrag eingeschlossen sind. Ebenfalls enthalten sind die Fläche des dazugehörenden Landes und dessen Landwert.</p> <p>Verkehrswerte werden für einen bestimmten Stichtag "hier und jetzt" errechnet. In die Kapitalisierung werden darum Ertrag und Zinssatz so eingesetzt, wie sie am Stichtag als Konstante des Marktes erkannt werden, unabhängig von den effektiven Werten von Eigentümern/Verwaltern. Bei gleich bleibendem Ertragswert verringert sich jedoch stetig der Verkehrswert aufgrund der Alterung. Diese Alterung kann über einen stetigen Minderwert als Technische Entwertung errechnet werden.</p> <p>Im Schätzungswesen verwendet man für unbefristete Verhältnisse den Ausdruck "nachhaltig" oder "Nachhaltigkeit". Darunter versteht man, dass die erzielbaren Erträge hoch genug sind, um während der Ertragsdauer alle anfallenden Kosten und Aufwände laufend zu decken.</p>

Mietwert Erläuterungen	Bei vermietbaren Objekten ist primär der Mietwert als Ertrag einzusetzen. Der Mietwert ist der als erzielbar geschätzte Mietzins. Dieser kann vom tatsächlichen Mietzins abweichen. Bei der freien Bestimmung des Mietwertes werden berücksichtigt: -Objektypologie und typische Käufergruppe -tatsächliche bauliche und rechtliche Verhältnisse -Insbesondere aber die wirtschaftlichen Verhältnisse am Standort der Immobilie
Entwertung/Erneuerung Erläuterungen	Die Technische Entwertung ist ein negatives Wertelement, das bei jedem Nutzobjekt besteht. Es muss separat berechnet und vom Ertragswert des Nutzobjektes abgezogen werden. Jede Bausubstanz altert und entwertet sich infolge Abnutzung oder Zerfall. Der dadurch entstehende Minderwert nimmt im Laufe der Zeit stetig zu. Der Minderwert ist variabel und befristet. Der Minderwert entsteht jedoch nicht, weil die Bausubstanz alt ist, sondern weil der sich verschlechternde Bauzustand Geld zu dessen Erneuerung erfordert. Je früher die Erneuerung stattfinden muss und je höher die erforderlichen Erneuerungskosten, desto grösser ist der Minderwert im Zeitpunkt der Bewertung. Das Land altert nicht, erfordert keine Erneuerung und erleidet daher keine Technische Entwertung. Die Grundsubstanz (Foundation, Tragkonstruktion ua.) erfordern keine laufende Erneuerung und entwerten sich nicht laufend. Sie werden erst beim Abbruch plötzlich und vollständig entwertet.
Reproduktionskosten Definition Erläuterungen	Im modernen Schätzungswesen benötigt man die Reproduktionskosten eines Gebäudes, um damit die erforderlichen Rückstellungen und die am Stichtag bestehende Technische Entwertung zu berechnen. Unter Reproduktionskosten versteht man die Wiederherstellungskosten der Bausubstanz in verbesserungsneutraler gleicher Qualität und mit unveränderten Komforteigenschaften. Die Reprokosten werden verwendet um die Rückstellungen für die Erneuerungsarbeiten und die Minderwerte infolge noch nicht ausgeführter Erneuerungen (=Technische Entwertung) zu berechnen. Sie müssen deshalb unter der Optik der Bauerneuerung festgelegt werden, nicht als Neubaukosten. Die Reprokosten können von den Neubaukosten abweichen.
Erneuerungszyklus Erläuterungen	Vereinfachend kann angenommen werden, dass Bauten in bestimmten Zeitabständen umfassend erneuert werden (grosszyklische Erneuerung). Die Zeitdauer ist abhängig von der Lage und den Witterungseinflüssen, von Bauqualität, Materialresistenz, Nutzungsintensität und auch von den Aktualitätsansprüchen der Benutzer.
Lageklasse Erläuterungen	Die Lageklasse beruht auf der Erkenntnis, dass zwischen dem Wert des Bodens und dem Wert der Bauten ein bestimmtes lageabhängiges Wertverhältnis besteht, welches erlaubt den Landwert in Relation zum Ertragswert zu berechnen. Die Lageklassenmethode liefert selber keine Verkehrswerte, weder von Land noch von überbauten Liegenschaften. Sie ist demzufolge keine Verkehrswertmethode, sondern eine Hilfsmethode, die lediglich dazu dient, den Ertragswert aufzuteilen.
Wirtschaftl. Differenz Erläuterungen	Als wirtschaftliche Differenz wird die Differenz zwischen dem (nicht entwerteten) relativen Bauwert und den entsprechenden Reproduktionskosten bezeichnet. Die wirtschaftliche Differenz gibt Auskunft darüber, ob eine Bausubstanz wirtschaftlich genutzt wird. Gestützt auf die Kenntnis einer allfälligen wirtschaftlichen Entwertung lassen sich Strategien und Szenarien für eine bessere Nutzung der Bausubstanz entwickeln

	Die Bewertung wurde unter folgenden Annahmen und Haftungseinschränkungen erstellt:
Rechtliche Sachverhalte	Über rechtliche Sachverhalte wurden keine Untersuchungen durchgeführt.
Informationen	Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden und auf die in der Untersuchung Bezug genommen wurde, sind überwiegend als verlässlich bekannt. Sie wurden aber nicht auf ihre Richtigkeit überprüft. Für die Richtigkeit dieser Informationen kann daher keine Gewähr übernommen werden. Angaben über die Marktbedingungen, einschliesslich der wirtschaftlichen und planerischen Einflüsse sowie andere relevante Marktdaten, stammen aus Quellen von Behörden sowie anderer privater und öffentlicher Institutionen oder Befragungen von Immobilienexperten und aus der einschlägigen Literatur. Es wurde von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
Flächenangaben	Im Rahmen dieser Bewertung wurde davon ausgegangen, dass für die Grundstücksflächen sowie die dazugehörigen Gebäudeeinheiten volle Übereinstimmung mit allen geltenden nationalen und lokalen Planungs- und Umweltrichtlinien besteht. Angaben über Flächenmasse der in der Untersuchung angeführten Grundstücke und Gebäude wurden aus vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Quellen entnommen. Für die Richtigkeit dieser Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vermessungen wurden von uns nicht in Auftrag gegeben.
Unvorhergesehene Ereignisse	Für Auswirkungen durch Ereignisse, die nach dem Zeitpunkt der Erstellung dieser Untersuchung eintreten, kann keine Verantwortung übernommen werden.
Altlasten	Bodengutachten und Altlastengutachten, deren Ergebnis beträchtlichen Einfluss auf den Wert des Objektes haben können, wurden nicht in Auftrag gegeben.
Gesetzliche Anordnungen	Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Räumlichkeiten und ihre Nutzung sämtlichen relevanten derzeit gültigen Gesetzesvorschriften auf örtlicher wie auf nationaler Ebene entsprechen, ebenso wie Teilen von Gesetzen oder sonstigen Auflagen in Bezug auf Stadtplanung und Brandschutz. Eine Überprüfung der gesetzlichen Vorschriften wurde nicht durchgeführt. Die Haftung diesbezüglich kann nicht übernommen werden.
Mehrwertsteuer	Auswirkungen besonderer mehrwertsteuerlicher Gesetzesregelungen wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Wert/Preis	Bei der vorliegenden Bewertung handelt es sich um eine Wertermittlung. Umstände die Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert der Immobilien haben, wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Im speziellen wurden eine käuferindividuelle Finanzierung nicht berücksichtigt und eine käuferindividuelle nachsteuerliche Betrachtung nicht durchgeführt. Zukünftige Zinsänderungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung haben.
Bewertungszeitpunkt	Sämtliche von uns als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, müssten die Bewertungen entsprechend angepasst werden.