
Anhang 3: Bewertungsbericht Beispiel

Landwertermittlung Musterparzelle W2.6, Mikrolage 3.5



Projektentwicklung und -bewertung

Tumbelenstrasse 74

8330 Pfäffikon

Marktwert per 31.12.2024	9'014'000 CHF
Bewertungsstichtag	31.12.2024
Bewertungszweck	Bewertung Musterparzelle

Auftraggeber

Ersteller

Fahländer Partner FPRE

Marta Dittes

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

md@fpre.ch

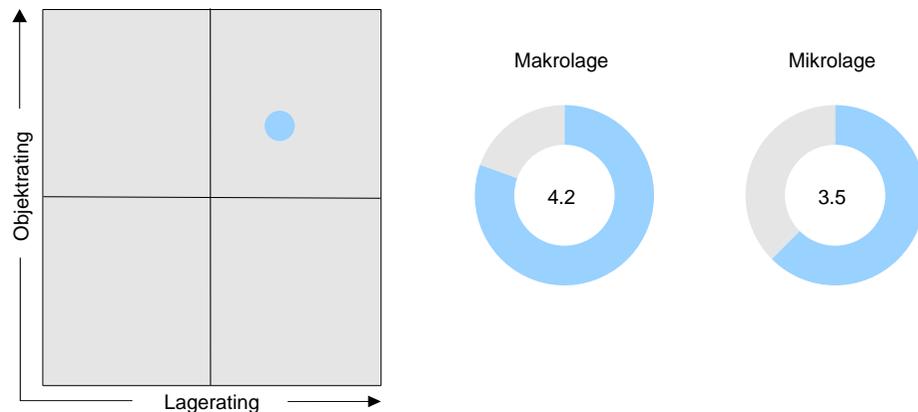
www.fpre.ch

044 466 70 09

Projektleiter/in: Marta Dittes

Überblick

Qualitätsprofil Projektentwicklung



Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	11'268'000 CHF	6.8%	3.8%
Sicherheitsmarge (20 %)	2'254'000 CHF		
Marktwert per 31.12.2024	9'014'000 CHF	8.4%	4.7%
	2'254 CHF /m ² GSF		
Marktwert per Baubeginn	13'071'000 CHF	6.0%	3.6%
Marktwert per Fertigstellung	26'162'000 CHF	3.2%	2.8%

Lage Grundstück



Quelle: geo.admin.ch

Kurzbeschreibung

Detaillierter Beschrieb des bewerteten Szenarios findet sich im Bericht vom Januar 2024.

Kennwerte

Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m ²)	CHF/m ² a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	7	780	11'832	9'229'000	-	-	-	-
MWG	20	1'820	296	-	539'400	10.0	0.2	0.2
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere	29	-	-	240'000	30'240	10.0	2.5	2.5
Total Ertrag	56	2'600	-	9'469'000	569'640	-	-	-

Erstellungskosten

	CHF	CHF/m ² NF	CHF/m ² GF	CHF/m ³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	13'105'300	5'041	2'772	885
Erstellungskosten BKP 2	11'323'000	4'355	2'395	764
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	13'105'300	-	-	-

Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2025 Januar
Baubeginn	2026 Januar
Fertigstellung	2027 Dezember
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %		
Baubeginn - Fertigstellung	45.0 % 1. Jahr	45.0 % 2. Jahr	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %		

Inhaltsverzeichnis

Überblick	Seite 1
Kennwerte	Seite 2
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Grundstück	Seite 4
Nutzungsverteilung	Seite 5
Zielgruppen / Nutzungskonzeption Wohnen, Miete	Seite 6
Zielgruppen / Nutzungskonzeption Wohnen, Eigentum	Seite 8
Ertragsstruktur	Seite 10
Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)	Seite 11
Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung	Seite 12
Ertragsentwicklung (real)	Seite 13
Prognose Cashflows (real)	Seite 14
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 15
Sensitivitätsanalyse	Seite 16
Kontext / Impressum	Seite 17
Glossar / Begriffsdefinitionen	Seite 18

Grundstück

Baurechtliche Eckwerte

Kataster-Nr.	- , Musterparzelle
Bauzone	W4 - Wohnen, 4 Vollgeschosse
Überbauungsziffer	-
Baumassenziffer	2.6 m3/m2
Ausnützungsziffer	-
inkl. Attika-/Dachgeschoss	Ja
Messweise baurechtliche GF	inkl. Gebäudehülle
Grundstückfläche	4'000 m ²
Gebäude	
Dachart	Flachdach
Attika-/Dachgeschoss	67 % (anteilig Vollgeschoss)
Gesamthöhe	13 m
Anz. oberird. Vollgeschosse	4
Aussen-Nutzfläche (ANF)	0 %

Eigentümergehörnisse

Eigentümer	-
Eigentumsanteil	1'000 ‰
Eigentümergehörnistyp	unbekannt
Eigentumsform	unbekannt

Wesentliche Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	-
Beilagen	unbekannt
Bemerkungen	Es handelt sich um eine Musterparzelle.
Altlasten	-
Altlastensituation	Altlastensituation nicht abgeklärt
Bemerkungen	Es handelt sich um eine Musterparzelle.
Denkmalschutz	-
Grundsätzliches / Verzeichnis	Denkmalschutzsituation nicht abgeklärt / -
Bemerkungen	Es handelt sich um eine Musterparzelle

Beschrieb Grundstück / Projekt

vgl. Bericht vom Januar 2024

Nutzungsverteilung

Oberirdische Geschossflächen (GF)

Baurechtliche oberirdische GF	3'467 m ² (inkl. Attika-/Dachgeschoss)
Zusätzliche Attika-/Dachgeschossfläche	0 m ²
Zusätzliche GF	0 m ²
Zuschlag Gebäudehülle/Mauerwerk	0%
Oberirdische GF (SIA 416)	3'467 m ² (inkl. Attika-/Dachgeschoss, zusätzliche GF)
Gebäudegrundfläche (GGF)	750 m ²

Nutzungsverteilung

	GF (%)	GF (m ²)	GF → NF	NF (m ²)	Geschosshöhe (m)	GV (m ³)
Wohnen	100.0 %	3'467 m ²	0.75	2'600 m ²	3.0 m	10'401 m ³
Miete	70.0 %	2'427 m ²	0.75	1'820 m ²	- m	- m ³
Eigentum	30.0 %	1'040 m ²	0.75	780 m ²	- m	- m ³
-	0.0 %	0 m ²	-	- m ²	- m	- m ³
Büro	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Verkauf	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Gewerbe	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Gastronomie	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
-	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
-	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Total Oberirdische Hauptnutzungen	100.0 %	3'467 m ²	0.75	2'600 m ²	-	10'401 m ³
Verkauf UG	-	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Lager UG	-	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
-	-	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Nebenflächen Wohnen	-	540 m ²	-	-	3.5 m	1'890 m ³
Parkplätze innen	-	720 m ²	-	-	3.5 m	2'520 m ³
-	-	0 m ²	-	-	- m	- m ³
-	-	0 m ²	-	-	- m	- m ³
Total	-	4'727 m ²	-	-	-	14'811 m ³

Zielgruppen / Nutzungskonzeption Wohnen, Miete

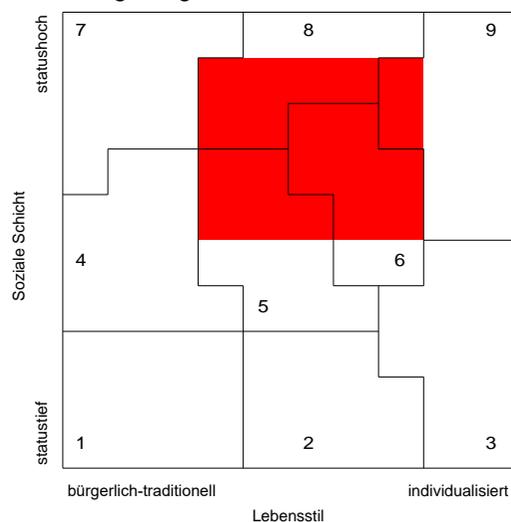
Zielgruppe

Soziale Schicht	Eher hoch
Lebensstil	Aufgeschlossen
Lebensphasen: Singles und Paare	Singles und Paare (alle) (75 %)
Lebensphasen: Familien und WG	Familien (25 %)

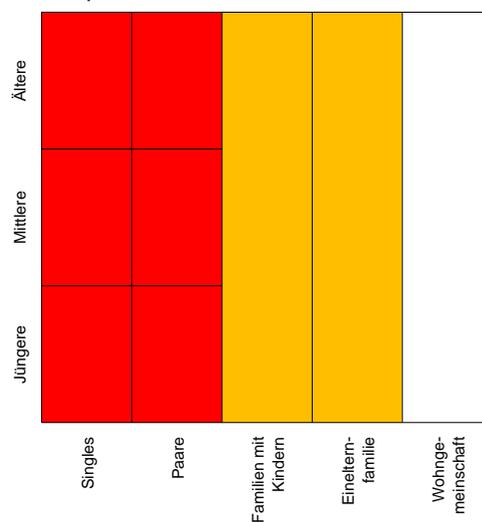
Nutzungskonzeption Wohnen

Grosszügigkeit	Mittel
Standard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Energiestandard	Hülle gedämmt
1.5 Zimmer	38 m ²
2.5 Zimmer	65 m ²
3.5 Zimmer	90 m ²
4.5 Zimmer	114 m ²
5.5 Zimmer	130 m ²

Nachfragersegmente Wohnen



Lebensphase



Interpretation der Nachfragersegmente Wohnen

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):

<https://pre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Wohnungsmix / Erträge Wohnen, Miete

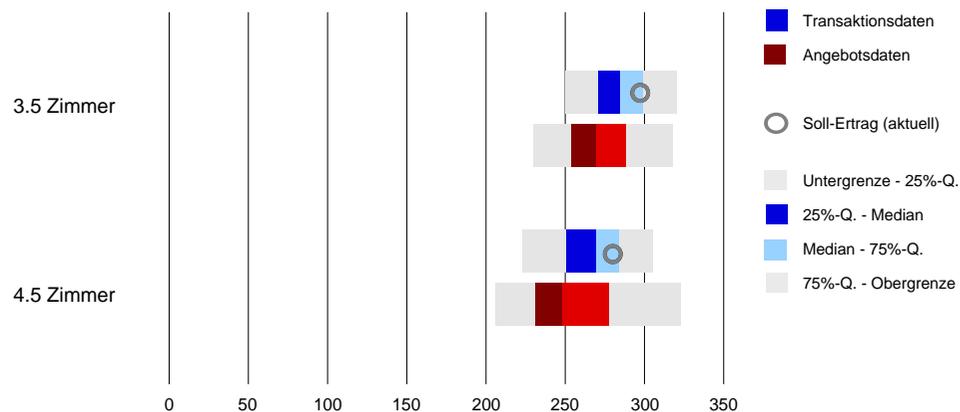
Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m ²)	NF (m ²)	NF (%)
1.5 Zimmer	0	0%	38	0	0%
2.5 Zimmer	4	20%	65	260	14%
3.5 Zimmer	11	55%	90	990	54%
4.5 Zimmer	5	25%	114	570	31%
5.5 Zimmer	0	0%	130	0	0%
Total	20	100%	91	1'820	100%

Erträge

	CHF/Mt netto	Nebenkosten	CHF/Mt brutto	CHF/m ² a	CHF/a
1.5 Zimmer	0	0	0	0	0
2.5 Zimmer	1'780	180	1'960	329	85'440
3.5 Zimmer	2'230	230	2'460	297	294'360
4.5 Zimmer	2'660	280	2'940	280	159'600
5.5 Zimmer	0	0	0	0	0
Total/Durchschnitt	2'248	233	2'480	296	539'400

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto)



Zielgruppen / Nutzungskonzeption Wohnen, Eigentum

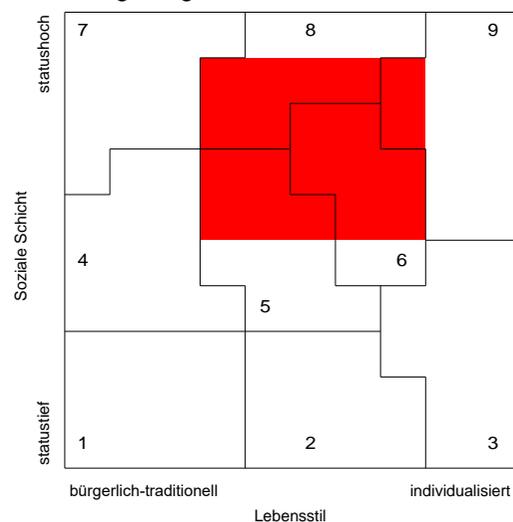
Zielgruppe

Soziale Schicht	Eher hoch
Lebensstil	Aufgeschlossen
Lebensphasen: Singles und Paare	Mittlere und Ältere Singles und Paare (70 %)
Lebensphasen: Familien und WG	Familien (30 %)

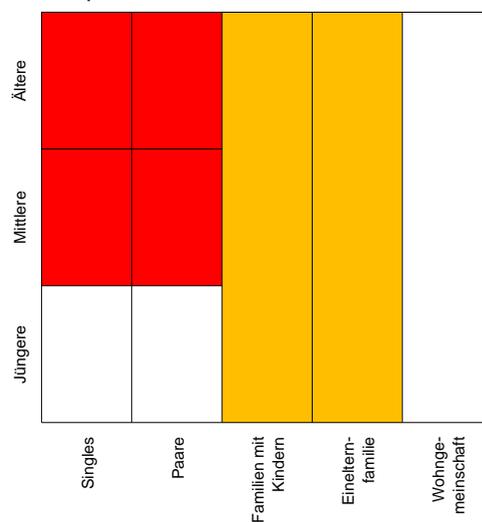
Nutzungskonzeption Wohnen

Grosszügigkeit	Eher gross
Standard	3.5 - durchschnittlich-gehoben
Energiestandard	Hülle gedämmt
1.5 Zimmer	44 m ²
2.5 Zimmer	78 m ²
3.5 Zimmer	104 m ²
4.5 Zimmer	130 m ²
5.5 Zimmer	142 m ²

Nachfragersegmente Wohnen



Lebensphase



Interpretation der Nachfragersegmente Wohnen

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):

<https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Wohnungsmix / Erträge Wohnen, Eigentum

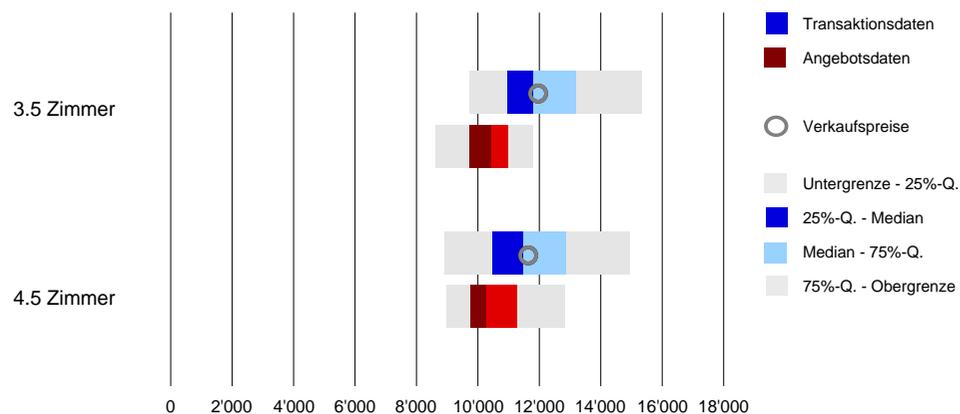
Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m²)	NF (m²)	NF (%)
1.5 Zimmer	0	0%	44	0	0%
2.5 Zimmer	1	14%	78	78	10%
3.5 Zimmer	3	43%	104	312	40%
4.5 Zimmer	3	43%	130	390	50%
5.5 Zimmer	0	0%	142	0	0%
Total	7	100%	111	780	100%

Erträge

	CHF	WHG	NF (m²)	CHF/m²	CHF
1.5 Zimmer	0	0	0	0	0
2.5 Zimmer	958'000	1	78	12'282	958'000
3.5 Zimmer	1'244'000	3	312	11'962	3'732'000
4.5 Zimmer	1'513'000	3	390	11'638	4'539'000
5.5 Zimmer	0	0	0	0	0
Total/Durchschnitt	1'318'429	7	780	11'832	9'229'000

Verteilung der Verkaufspreise (CHF/m²)



Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	7	780	11'832	9'229'000	-	-	-	-
MWG	20	1'820	296	-	539'400	10.0	0.2	0.2
Büro	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	0	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	0	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf UG	-	0	-	-	0	-	-	-
Lager UG	-	0	-	-	0	-	-	-
-	-	0	-	-	0	-	-	-
Insgesamt	27	2'600	-	9'229'000	539'400	-	-	-
Innen-PP	24	-	-	240'000	30'240	10.0	2.5	2.5
Aussen-PP	5	-	-	-	0	-	-	-
Besucher-PP	-	-	-	-	0	-	-	-
Total Ertrag	56	2'600	-	9'469'000	569'640	-	-	-

Verkaufsertrag EWG

bei Fertigstellung	80%
im 1. Jahr ab Fertigstellung	20%
im 2. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 3. Jahr ab Fertigstellung	0%

Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)

Vorbereitungskosten Grundstück (BKP 0, 1.1, 1.2)

	m³	CHF/m³	CHF
Abbruchkosten			0
Altlasten	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)	-	-	0
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	0
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)		-	0

Erstellungskosten BKP 1, 3-9

	NF (m²)	% BKP 2 CHF/m²	CHF
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		5.0	566'150
Betriebseinrichtungen (BKP 3)		-	-
Umgebung (BKP 4)	3'250	200	650'000
Baunebenkosten (BKP 5)		5.0	566'150
Reserven (BKP 6)		-	-
Ausstattung (BKP 9)		-	-
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	1'782'300
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	133'549
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	1'782'300

Erstellungskosten Gebäude (BKP 2) (inkl. UG-Anteil, Parkierung)

	NF (m²)	CHF/m²	CHF
Miete	1'820	4'250	7'735'000
Eigentum	780	4'600	3'588'000
-	-	-	-
Büro	-	-	-
Verkauf	-	-	-
Gewerbe	-	-	-
Gastronomie	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Verkauf UG	0		0
Lager UG	0		0
-	0		
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	2'600	4'355	11'323'000
		% (BKP 2) CHF/m²	CHF
Honorare (pro memoria, oben enthalten)		17.0	1'924'910
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		8.1	848'439
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)		4'355	11'323'000

Erstellungskosten Total

	CHF/m²	CHF
Erstellungskosten BKP 1-9	5'041	13'105'300
Erstellungskosten BKP 0-9	-	13'105'300

Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung

Laufende Kosten (nach Fertigstellung, ohne EWG)

		CHF	% Soll	CHF/m²a	% BKP 2
Vermarktungskosten	2.5 % Verkaufsertrag	236'725	-	-	-
Erstvermietungskosten	15 % Nettomiete	81'021	-	-	-
Betriebskosten	10.3 CHF/m²a NF	18'746	3.5	10.3	0.2
Ordentlicher Unterhalt	0.3 % BKP 2	23'205	4.3	12.8	0.3
ab Jahr x nach Fertigstellung	6	-	-	-	-
Instandsetzung	0.6 % BKP 2	46'410	8.6	25.5	0.6
Langfristige Eigentümerkosten		88'361	16.4	48.6	1.1

Beschrieb Erstellungskosten

Alle Erstellungskosten inkl. MwSt.

Beschrieb Zeitachse Projektumsetzung

Planung: 12 Mt., Realisierung: 24 Mt.

Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	13'105'300	5'041	2'772	885
Erstellungskosten BKP 2	11'323'000	4'355	2'395	764
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	13'105'300	-	-	-

Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2025 Januar
Baubeginn	2026 Januar
Fertigstellung	2027 Dezember
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	10.0 %
Baubeginn - Fertigstellung	45.0 % 1. Jahr
	45.0 % 2. Jahr
	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %

Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		01.01.25 31.12.25	01.01.26 31.12.26	01.01.27 31.12.27	01.01.28 31.12.28	01.01.29 31.12.29	01.01.30 31.12.30	01.01.31 31.12.31	01.01.32 31.12.32	01.01.33 31.12.33	01.01.34 31.12.34	01.01.35 31.12.24	
Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EWG inkl. Parkierung	-	-	-	9'469'000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	495'482	-	-	539'400	539'400	539'400	539'400	539'400	539'400	539'400	539'400	539'400	
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Insgesamt	-	-	-	10'008'400	539'400	539'400	539'400	539'400	539'400	539'400	539'400	539'400	
Parkplätze innen	27'812	-	-	30'240	30'240	30'240	30'240	30'240	30'240	30'240	30'240	30'240	
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Soll-Mietertrag	523'295	-	-	-	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	10'038'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	
Total Soll-Ertrag Renditeteil	523'295	-	-	-	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	
Leerstand Restnutzung in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Leerstand in CHF	3'105	-	-	56'964	1'835	1'835	1'835	1'835	1'835	1'835	1'835	1'835	
Leerstand in %	0.6	-	-	10.0	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	9'981'676	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	
Total Ist-Ertrag Renditeteil	520'189	-	-	-	512'676	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	

Prognose Cashflows (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		01.01.25 31.12.25	01.01.26 31.12.26	01.01.27 31.12.27	01.01.28 31.12.28	01.01.29 31.12.29	01.01.30 31.12.30	01.01.31 31.12.31	01.01.32 31.12.32	01.01.33 31.12.33	01.01.34 31.12.34	01.01.35 31.12.24	
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	10'038'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640
Total Soll-Ertrag Renditeanteil	523'295	-	-	-	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640	569'640
Leerstand in CHF	3'105	-	-	-	56'964	1'835	1'835	1'835	1'835	1'835	1'835	1'835	1'835
Leerstand in %	0.6	-	-	-	10.0	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	9'981'676	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805
Total Ist-Ertrag Renditeanteil	520189	-	-	-	512'676	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805	567'805
Kosten Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstellungskosten	-	1'310'530	5'897'385	5'897'385	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermarktungskosten	-	-	-	-	230'725	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstvermietungskosten	-	-	-	-	72'819	7'929	-	-	-	-	-	-	-
Betriebskosten	17'220	-	-	-	18'746	18'746	18'746	18'746	18'746	18'746	18'746	18'746	18'746
Ordentlicher Unterhalt	18'478	-	-	-	-	-	-	-	-	23'205	23'205	23'205	23'205
Instandsetzung/Sanierung	42'631	-	-	-	46'410	46'410	46'410	46'410	46'410	46'410	46'410	46'410	46'410
Total Betrieb und Unterhalt	78'329	-	-	-	65'156	65'156	65'156	65'156	65'156	65'156	88'361	88'361	88'361
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	1'310'530	5'897'385	5'897'385	368'700	73'085	65'156	65'156	65'156	65'156	88'361	88'361	88'361
in % Soll-Mietertrag	-	-	-	-	24.2	12.8	11.4	11.4	11.4	11.4	15.5	15.5	15.5
Total Nettoertrag	-	-1'310'530	-5'897'385	-5'897'385	9'612'976	494'720	502'649	502'649	502'649	502'649	479'444	479'444	479'444
Total Nettoertrag Renditeanteil	441'860	-895'253	-4'028'638	-4'028'638	374'701	494'720	502'649	502'649	502'649	502'649	479'444	479'444	479'444

Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

Diskontierung

Erträge	
EWG	2.55%
MWG	2.65%
Büro	-
Verkauf	-
Gewerbe	-
Lager	-
Gastronomie	-
-	-
-	-
Innen-PP	2.60%
Aussen-PP	-
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	2.60%
Kosten	
Erstellungskosten	1.50%
Vermarktungskosten	2.55%
Erstvermietungskosten	2.65%
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	2.65%
Weitere Kosten	-

Bewertungszweck

Bewertung Musterparzelle

Bemerkungen

Der Bericht zur Mehrwertermittlung «BZO-Revision Pfäffikon ZH» vom Januar 2024 ist ein integraler Bestandteil der Bewertung.

Bewertungseinstellungen

Bewertungsstichtag	31.12.2024
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Liegenschaftssteuern	-
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert - zL Mieter

Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	11'268'000 CHF	6.8%	3.8%
Sicherheitsmarge (20 %)	2'254'000 CHF		
Marktwert per 31.12.2024	9'014'000 CHF	8.4%	4.7%
	2'254 CHF /m ² GSF		
Marktwert per Baubeginn	13'071'000 CHF	6.0%	3.6%
Marktwert per Fertigstellung	26'162'000 CHF	3.2%	2.8%

Zürich, 16.1.2024

Marta Dittes

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert per 31.12.2024		Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz		2.80%	2.70%	2.60%	2.50%	2.40%	2.80%	2.70%	2.60%	2.50%	2.40%
	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Erträge	-10.0%	-3'182	-2'695	-2'181	-1'650	-1'082	-35.3%	-29.9%	-24.2%	-18.3%	-12.0%
	-5.0%	-2'154	-1'632	-1'091	-523	81	-23.9%	-18.1%	-12.1%	-5.8%	0.9%
	0.0%	-1'127	-577	0	604	1'244	-12.5%	-6.4%	0.0%	6.7%	13.8%
	+5.0%	-90	487	1'091	1'731	2'407	-1.0%	5.4%	12.1%	19.2%	26.7%
	+10.0%	937	1'541	2'181	2'857	3'570	10.4%	17.1%	24.2%	31.7%	39.6%
Erstellungskosten	+10.0%	-2'154	-1'604	-1'028	-424	216	-23.9%	-17.8%	-11.4%	-4.7%	2.4%
	+5.0%	-1'641	-1'091	-514	90	730	-18.2%	-12.1%	-5.7%	1.0%	8.1%
	0.0%	-1'127	-577	0	604	1'244	-12.5%	-6.4%	0.0%	6.7%	13.8%
	-5.0%	-613	-63	514	1'118	1'758	-6.8%	-0.7%	5.7%	12.4%	19.5%
	-10.0%	-99	451	1'028	1'632	2'272	-1.1%	5.0%	11.4%	18.1%	25.2%
Sicherheitsmarge	+5.0%p	-1'614	-1'100	-559	0	604	-17.9%	-12.2%	-6.2%	0.0%	6.7%
	+2.5%p	-1'370	-838	-279	306	919	-15.2%	-9.3%	-3.1%	3.4%	10.2%
	0.0%p	-1'127	-577	0	604	1'244	-12.5%	-6.4%	0.0%	6.7%	13.8%
	-2.5%p	-874	-315	279	901	1'559	-9.7%	-3.5%	3.1%	10.0%	17.3%
	-5.0%p	-631	-45	568	1'208	1'884	-7.0%	-0.5%	6.3%	13.4%	20.9%

Kontext / Impressum

Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerter überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettorenditen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratings von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrolagen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten. Gemäss Schweizer Usanz (Swiss Valuation Standards) sind keine Kaufnebenkosten, wie Notariats-, Grundbuch-, Handänderungskosten etc. im Marktwert enthalten.

Projekt

Referenz-Nr.
30511 AR

Auftraggeber

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
Marta Dittes
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

md@fpre.ch
www.fpre.ch
044 466 70 09

Projektleiter/in: Marta Dittes

Glossar / Begriffsdefinitionen

Altlasten:

Mit Abfällen belastete Standorte, für die nachgewiesen ist, dass sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder bei denen die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen; solche Standorte sind sanierungsbedürftig (Art. 2 Abs. 2 und 3 AltIV).

Annuität:

Über den Betrachtungshorizont der Liegenschaft konstante, jährliche Geldflüsse gleichbleibender Höhe.

Ausbauart:

Ausbau bei Übergabe der Liegenschaft; ist die Fläche voll ausgebaut (z.B. eine Wohnung) vs. erfolgt eine Übergabe der Fläche im Edellohbau (z.B. Gewerbefläche), im Teilausbau oder Rohbau.

Ausnützungsziffer:

Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Barwert:

Heutiger Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter Annahme einer bestimmten Verzinsung (Diskontierungssatz). Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht.

Basiszinssatz:

Rendite 30-jähriger Bundesobligation unter Berücksichtigung langfristiger Inflationserwartungen und der aktuellen Situation auf den Anlagemärkten.

Baukostenplan (BKP) :

Normierte Unterteilung aller Baukosten (Hauptgruppen 0-9): BKP 0 Grundstück, BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, BKP 2 Gebäude, BKP 3 Betriebseinrichtungen, BKP 4 Umgebung, BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten, BKP 6-8 Reservepositionen und BKP 9 Ausstattung.

Baumassenziffer:

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des oberirdischen Bauvol. zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Baurechtskosten:

Kosten, die aus einem Baurechtsvertrag (gemäss ZGB 779 ff) entstehen.

Betriebskosten (BK):

Kosten zu Lasten des Eigentümers, welche durch den bestimmungsgemässen Gebrauch einer Liegenschaft entstehen und nicht (vollumfänglich) auf die Mieter überwältzt werden können.

Bewertungsstichtag:

Massgebender Zeitpunkt für die Wertermittlung.

Bruttorendite:

Verhältnis des Bruttoertrags (Soll) zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Cashflow:

Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz).

Diskontierungssatz:

Kalkulatorischer Zinssatz für die Diskontierung (Abzinsung) zukünftiger Zahlungsströme (Cashflows).

Instandsetzung/Sanierung (IS):

Werden in der Bewertung als jährliche Rückstellung betrachtet.

Ist-Ertrag:

Effektiver (Miet-)Ertrag, errechnet sich aus dem Soll-(Miet-)Ertrag abzüglich Ertragsausfällen aufgrund Leerstand.

Jahr 11+:

Annuität für den Zeitraum zwischen dem 11. Jahr und dem Ende des Betrachtungshorizonts.

Kosten (total):

Das Total der Kosten setzt sich aus den Betriebskosten, den Kosten für den Ordentlichen Unterhalt sowie Instandsetzungen/Sanierungen, den Baurechtskosten und den weiteren Kosten zusammen.

Leerstand (LS):

Unmittelbar beziehbare Objekte für welche kein Mietvertrag zum Stichtag des Mieterspiegels existiert.

Liegenschaftszuschlag:

Immobilienpezifischer Zuschlag auf den Basiszinssatz.

Makrolage:

Qualität des Immobilienmarkts eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten.

Marktpotential Zukunft:

Nachhaltig zu erwartende Entwicklung der Erträge, Leerstände und Kosten einer Liegenschaft.

Marktwert:

Der bei einer Transaktion unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbaren Preis. Für Bewertungen mit der DCF-Methode ergibt die Summe der Barwerte über den Betrachtungshorizont den Marktwert einer Liegenschaft.

Median:

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches einen Datensatz in zwei Hälften teilt. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medians. (Median = 50% Quantil).

Mikrolage:

Kleinräumige Lagequalität der Liegenschaft.

Nettoertrag (total):

Summe aller Erträge nach Ausfällen (Ist-Ertrag) abzüglich aller Kosten.

Nettorendite:

Verhältnis des Nettoertrags zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Nutzbarkeit:

Qualitative Einschätzung der allgemeinen Nutzbarkeit der Flächen und Räume für die Wohn- und Geschäftsnutzungen (z.B. Grundrisse, Raumhöhen etc.) auf einer Skala von 1 bis 5.

Oberirdische Geschossflächen (GF):

Die oberirdische Geschossfläche (GF) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Zur oberirdischen Geschossfläche zählen sämtliche Geschossflächen, die über dem massgebenden Terrain liegen.

Ordentlicher Unterhalt (URE):

Gesamtheit der Massnahmen zur Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Objekts durch regelmässige und einfache Massnahmen und durch Behebung kleiner Schäden oder Ersatz eines Gerätes.

Quantil:

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches eine Einordnung innerhalb eines Datensatzes ermöglicht. So markiert das 25%-Quantil die Grenze zwischen den 25% tiefsten und den übrigen Werten.

Renditeteil :

Gesamtprojekt abzüglich Anteil Stockwerkeigentum.

Sensitivitätsanalyse:

Bestimmung der Empfindlichkeit des Marktwerts in Bezug auf eine Änderung des Diskontierungszinssatz einerseits sowie der Soll-Mieterträge, der Ausfälle durch Leerstand oder der Kosten andererseits.

Servitude:

Belastung eines Grundstücks mit einer Duldungs- oder Unterlassungspflicht oder andere Nutzungsbeschränkungen.

Sicherheitsmarge :

Die Sicherheitsmarge ist eine Rückstellung für Risiken und Unsicherheiten.

Soll-Ertrag:

(Miet-)Ertrag ohne Berücksichtigung von Leerständen oder sonstige Ertragsausfällen.

Überbauungsziffer:

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.