

Immobilienbewertung

Kurzbewertung ohne Bericht

Objekt: Wohnüberbauung mit 8 MFH / 2 ESH und Nebengebäuden GB Nr. D4886 / 4142
Münchenstein
Adresse: Jurastrasse 9 / Kaspar Pfeiffer-Strasse 5-15-17-21-9-11-7-13
Ort: 4142 Münchenstein
GB Nr.: D4886 Plan Nr. 120 / Stöckacher / Münchenstein



Verkehrswert	ungeteilt	am	22. April 2020	Fr. 27'625'000
--------------	-----------	----	----------------	----------------

Verkehrswert	Bauten	Baurechtnehmer		Fr. 17'936'374
--------------	--------	----------------	--	----------------

Verkehrswert	Land	Baurechtgeber		Fr. 9'688'626
--------------	------	---------------	--	---------------

Erstellungsdatum: 27. April 2020

Der Bewerter:

Diego Pergher
Immobilienökonom FHO
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis
Mitglied des SIV

SIV
Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Associazione svizzera valutatori immobiliari
Association suisse des évaluateurs immobiliers
Swiss Association of Real Estate Appraisers

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung Verkehrswert
2	Vorbemerkungen
3	Eckdaten
4	—
5	Berechnungen / Lageklasse
6	Beilagen

1 Zusammenfassung Verkehrswert

1.1 Lage

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Münchenstein als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.4 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Mietwohnungen für die Gemeinde Münchenstein kaum verändert um 0.1 Punkte.

1.2 Bebauung

Die Liegenschaft ist mit 8 Mehrfamilienhäusern und 2 Einstellhallen BJ 1984 bebaut. Die Gebäude wurden vorwiegend in Massivbauweise erstellt. Die Objekte umfassen 56 Wohneinheiten und ca. 60 ESH-PP. Die Fenster der Gebäude stammen noch aus dem Baujahr und sind aus Kunststoff. Die Liegenschaften befinden sich in einem guten Zustand. Es wurden bereits alle Flachdächer erneuert und im Jahr 2013, wurden die Liegenschaften J-Str. 9 / K-P-Str. 11 / 9 / 21 mit Liften nachgerüstet. Die Grundrisse der Wohnhäuser sind dem Baujahr entsprechend geschnitten. Der Innenausbau ist in guter Qualität ausgeführt. Die Wärme wird für die ganze Überbauung durch drei Gasheizungen erzeugt und mittels Radiatoren verteilt. Aus energetischer Sicht, verfügen die Gebäude noch über Potenzial im Bereich Gebäudehülle. Aufgrund der bisherigen Sanierungskonzepte ist damit zu rechnen, dass in naher Zukunft Strangsanierungen (Nasszellen / Küchen) und Fassadensanierungen eingeleitet werden müssen.

1.3 Technische Entwertung

Die technische Entwertung beläuft sich per Stichtag auf ca.

Fr. 6'546'718

Dieser Betrag müsste im Erneuerungsfonds angespart sein, um die erneuerbaren Bauteile nach Ablauf ihrer Lebensdauer wieder in den neuwertigen Zustand (ohne Komfortsteigerung und / oder konstruktive Verbesserungen) zu versetzen. Diese hypothetische Einlage entspricht der heutigen technischen Entwertung der Baute.

Die technische Entwertung beläuft sich per Heimfall auf ca.

Fr. 4'031'302

Die Berechnung setzt voraus, dass der Baurechtsnehmer seinen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt und sämtliche zyklischen Erneuerungen vornimmt.

1.4 Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit von solchen Liegenschaften ist zur Zeit gut. Ein Verkauf liesse sich innert 6 bis 9 Monaten abwickeln.

1.5 Potentiale

Die Liegenschaft birgt aufgrund der momentan gültigen Zonenvorschriften kein wertrelevantes Bebauungspotenzial mehr. Siehe auch Punkt 2.9 Vorbemerkungen!

1.4 Verkehrswert

Verkehrswert Baurechtsnehmer (Bauten)	gerundet	Fr. 17'936'374
Verkehrswert Baurechtsgeber (Land)	gerundet	Fr. 9'688'626
Verkehrswert ungeteilte Liegenschaft (siehe sep. Bewertung)		Fr. 27'625'000

2 Vorbemerkungen

2.1 Bewertung von Baurecht

Für die Bewertung von selbstständigen und dauernden Baurechten im Sinn von ZGB Art. 779 bis 779 I werden finanzmathematische, rechtliche und marktbezogene Kenntnisse vorausgesetzt.

2.2 Allgemeine Grundsätze

Wie bei allen Wertgütern gilt auch bei Baurechtsimmobilien der Grundsatz, wonach sich der Wert aus dem Nutzen ergibt, den sie in Zukunft noch erbringen werden. Die wichtigste Eigenschaft von Baurechten und von baurechtsbelasteten Grundstücken ist die Zeitlimite:

Jedes Baurechtsverhältnis beruht auf einer bestimmten befristeten Dauer. Jedes Baurechtsobjekt enthält befristete Elemente (Baurechtsdauer, Anzahl Baurechtszinszahlungen usw.), die durch vertragliche Vereinbarung unter den Vertragsparteien entstanden sind. Sie sind grundsätzlich immer mit Barwertmethoden zu schätzen.

2.3 Die Schätzungsobjekte

Mit der Errichtung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes erfolgt eine Teilung der Immobilie und es werden aus einem Objekt neu zwei verschiedene Objekte geschaffen: das eigentliche «Baurecht» und das «belastete Grundstück». Der Wert der beiden kann einzeln ermittelt werden, beide Objekte weisen mehrere Wertelemente auf. Die Summe aller Wertelemente der beiden Objekte ergibt den Verkehrswert der ungeteilten Immobilie.

2.4 Der Zinssatz

Für die Berechnungen der befristeten Baurechtswertelemente wird immer der Nettozinssatz des Baurechtsobjektes verwendet. Als Nettozinssatz gilt der objekttypische Zinssatz aus Fremdkapital und Eigenkapital oder allenfalls ein solcher, basierend auf einem Opportunitätskostenmodell. Der Nettozinssatz kann wegen der Nachteile, wie z.B. erschwerte Veräußerbarkeit, geringe Akzeptanz bei Baurechtsobjekten und ähnliches, höher sein als bei gleichen Objekten ohne Baurecht.

2.5 Vorgehen Wertelemente

Zuerst wird sinnvollerweise die Immobilie immer so bewertet, als ob kein Baurecht bestünde, die sogenannte «ungeteilte Immobilie». Diese dürfte in der Regel aus den Wertelementen Ertragswert und Technische Entwertung bestehen. Anschliessend werden die nachfolgend beschriebenen vier baurechtsbezogenen Wertelemente berechnet und bei Bedarf mit weiteren Wertelementen (z.B. temporärer Mehr- oder Minderertrag, zusätzliches Land usw.) beim entsprechenden Objekt ergänzt.

Ein zusätzliches Wertelement kann z.B. auch entstehen, wenn der Baurechtszins nur teilweise oder nur in grossen Zeitabständen an die Teuerung angepasst werden kann. Dadurch erleidet die eine Partei einen Nachteil (= Verlust) auf Kosten der andern Partei. Diese Differenz entsteht, weil im Nettozinssatz die jährliche Teuerung berücksichtigt ist.

2.5.1 Wertelement 1: Ertragswertanteile

Der Baurechtsnehmer (BRN) nutzt die Immobilie während der Baurechtsdauer, der Baurechtsgeber (BRG) danach. Beim Ablauf des Baurechts fällt die Baute in das Eigentum des BRG zurück. Die Immobilie ist ab diesem Zeitpunkt ungeteilt. Der Ertragswert wird über die Brutto- oder Nettokapitalisierung errechnet und zwischen dem BRG bzw. BRN wie folgt verteilt:

- beim BRG: Ertragswert ab Ende Baurecht
= Ertragswert diskontiert,
- beim BRN: Ertragswert zwischen heute und dem Ende Baurecht
= Ertragswert reduziert (oder Rentenbarwert des Nettoertrages),

wobei das Ganzheitsprinzip gilt: Ertragswert diskontiert (BRG) + Ertragswert reduziert (BRN) = Ertragswert ungeteilt.

2.5.2 Wertelement 2: Entwertungsanteile

Jede Baute entwertet sich über die Zeit und wird periodisch instand gesetzt.

Für künftige Instandsetzungen werden Rückstellungen geäufnet. Es erscheint erst einmal logisch, dass die Baute beim Baurechtsende eine andere Entwertung aufweisen kann als heute. Die dannzumalige Entwertung muss vom Bewerter zwingend geschätzt werden. Durch das ohnehin notwendige Festlegen der Gesamtlebensdauer eines Bauteils und seines heutigen Alters kann relativ einfach festgelegt werden, wie alt das Bauteil auch unter Berücksichtigung einer Erneuerung während der Baurechtsdauer im Zeitpunkt des Heimfalls sein wird.

Die Wertelemente der Entwertungsanteile werden wie folgt errechnet:

- beim BRG: Entwertung beim Heimfall, diskontiert auf heute,
- beim BRN: Entwertung beim Heimfall, diskontiert auf heute, abzüglich der technischen Entwertung (heute).

Auf Seiten BRG kann die Berechnung des Entwertungsanteils wie folgt begründet werden: Er nutzt die ungeteilte Immobilie ab dem Zeitpunkt des Heimfalls bis «unendlich». Der Wert einer solchen nachhaltigen Nutzung entspricht wie üblich dem Ertragswert abzüglich der technischen Entwertung, jedoch aus dannzumaliger Sicht.

Auf Seiten BRN kann die Berechnung des Entwertungsanteils wie folgt begründet werden: Die Baute weist heute eine Entwertung in Höhe der technischen Entwertung aus. Beim Heimfall ist eine andere technische Entwertung wahrscheinlich. Die Differenz entspricht den nicht mehr investierten Rückstellungen. Es darf aber nicht einfach subtrahiert werden. Weil absolute Geldbeträge, die in der Zukunft anfallen, heute weniger wert sind, muss die Entwertung beim Heimfall ebenfalls zuerst auf heute diskontiert werden.

Dabei gilt es zu beachten, dass der Entwertungsanteil auf Seiten BRN nie genau CHF Null betragen kann, auch wenn die technische Entwertung heute und diejenige beim Heimfall genau gleich gross sind. Ein künftiger Geldbetrag ist ja durch den Zins- und Zinseszinsseffekt weniger wert als ein Geldbetrag heute. Der Entwertungsanteil auf Seiten BRN kann durch denselben Zins- und Zinseszinsseffekt aber sehr wohl negativ ausfallen. Dies ist dann der Fall, wenn auf Seiten des BRN bis zum Ablauf ein Instandsetzungsmanko besteht, er also investieren muss, damit er bis zum Ablauf des Baurechts sein Grundstück nachhaltig betreiben kann. Es ist logisch, dass dieser Fall besonders bei langdauernden Baurechten auftreten wird.

Auch hier gilt das Ganzheitsprinzip: Die Summe beider Wertelemente entsprechen der technischen Entwertung der ungeteilten Immobilie.

2.5.3 Wertelement 3: Heimfallentschädigung

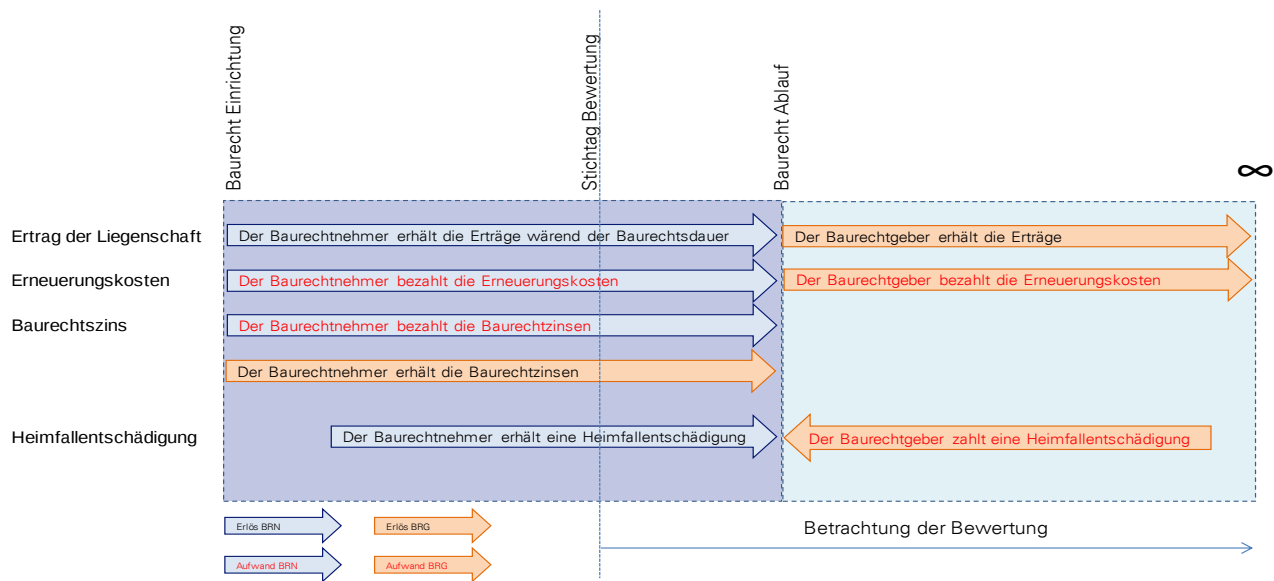
In der Regel handelt es sich um den Zeitwert der Baute beim Heimfall oder einen prozentualen Anteil davon. Der Zeitwert ergibt sich aus dem relativen Bauwert abzüglich der dannzumaligen Entwertung. Allenfalls ist im Baurechtsvertrag eine reduzierte Heimfallentschädigung vereinbart. Die Heimfallentschädigung ist entsprechend zu diskontieren.

- Der BRG muss die Heimfallentschädigung bezahlen, also wird die Heimfallentschädigung abgezogen.
- Der BRN erhält die Heimfallentschädigung, also wird die Heimfallentschädigung aufgerechnet.

Die beiden Beträge sind gleich hoch, deren Summe ist Null.

2.5.4 Grafische darstellung der Geldströme (Baurecht)

Geldströme Baurecht Betrachtung der Bewertung



2.5.5 Besichtigung

Die Besichtigung vom: 22. April 2020
hat im Beisein von Herr Leutwiler stattgefunden. Es konnten nur Teile des Gebäudes besichtigt werden.

2.5.6 Stichtag / Gültigkeit

Als Stichtag der Bewertung gilt der: 22. April 2020
Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

2.5.7 Qualifikation des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wird für den Auftraggeber gemäss Ziffer 2.1 als Parteigutachten erstellt. Dieses entfaltet keinerlei rechtsverbindliche Wirkung. Es hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den unter Ziffer 2.1 erwähnten Bewertungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Expertise oder Teilen davon, werden alle Haftungsansprüche abgelehnt.

2.6 Vorbehalte

Es wurden keine Teile der Konstruktion besichtigt welche versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind und es wird deshalb nicht bestätigt, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden, bzw. Altlasten sind. Verkehrswertexpertisen haben in aller Regel nur Sachfragen zu beantworten. Rechtsfragen bleiben Juristen vorbehalten. Wo sich die vorliegende Expertise zu Rechtsfragen äussert (Methodenwahl, Szenarien u.a.), geschieht dies im Hinblick auf die Beantwortung von Sachfragen und ausserdem ohne jegliche Gewährleistung. Hiermit wird jegliche Verpflichtung vom Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber begrenzt auf die maximale Höhe des geschuldeten Honorars. Diese Begrenzung gilt für jede Art von Schaden, aus welchem Rechtsgrund auch immer eine allfällige Verpflichtung des Auftragnehmers beruhen mag und unbesehen davon, ob der Schaden durch den Auftragnehmer oder eine Hilfsperson von ihm verursacht worden ist. Die in der vorliegenden Bewertung formulierten Vorbehalte, Bedingungen und Verpflichtungen gelten ohne Widerspruch innert 30 Tagen als genehmigt.

2.7 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert definiert sich als der unlimitierte Höchstpreis, den ein möglicher Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und Würdigung aller Werteinflüsse für die betreffende Immobilie oder das Grundstück zu bezahlen bereit wäre. Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis, den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

2.8 Methodenwahl

Die verwendeten Methoden und Systeme richten sich nach den Vorgaben des Schweizerischen Immobilienschätzerverbandes (SIV).

2.9 Besondere Verhältnisse

Im Gebiet Stöckacher wird momentan ein neuer Quartierplan ausgearbeitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach dem ordentlichen Verfahren, ein wesentliches Zusatzpotenzial entsteht. Aus diesem Grund ist es suboptimal, die theoretisch anstehenden grosszyklischen Sanierungen der Liegenschaften vorher auszuführen. Aufgrund der vor Ort festgestellten Unterhaltszustände, kann diese Massnahme ohne weiteres bis 5 Jahre aufgeschoben werden. Beim nächst grösseren Eingriff in die Substanz ist zu prüfen, ob die Wohnungsgrundrisse den heutigen Anforderungen angepasst (z.B. öffnen der Küchen zu Wohnraum hin) werden können. In diesem Zusammenhang, sollte auch der bestehende Wohnungsmix hinterfragt werden. Die grossen Wohnungen dürften in Zukunft zu längerfristigen Leerständen und/oder Mietzinsanpassungen führen.

Laut Zustandsanalyse Einstellhallen von der Firma Jausli+Stebler AG vom 30.01.2015, ist die Tragsicherheit der Einstellhallen mit der vorhandenen Erdüberdeckung nicht gegeben und erfüllt nicht das erforderliche Sicherheitsniveau. Damit sich die Substanz der tragenden Elemente nicht mit der Zeit verschlechtert, sind sowohl lokale Sanierungen vorzunehmen (Beton abtragen, korrodierte Bewehrung sandstrahlen, Auftragen von Korrosionsschutz, reprofilieren) als auch grossflächige Schutzmassnahmen durchzuführen (Erneuerung der Deckenabdichtung, Schutzbeschichtung der Deckenuntersichten und Wände und Stützen, Beschichtung der Bodenplatte). Diese Massnahmen sind in dieser Bewertung (technische Entwertung) eingeflossen. Es wurde ein Zeithorizont von 2 Jahren für die Ausführung eingerechnet.

Ob eine Sperrung der Einstellhallen bis zur Sanierung vorgenommen werden muss, enzieht sich unserer Kenntnis und müsste zwingend noch abgeklärt werden. Dies hätte einen Ertragsausfall von bis zu Fr. 100'000 p/a zur Folge.



Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Associazione svizzera valutatori immobiliari
Association suisse des évaluateurs immobiliers
Swiss Association of Real Estate Appraisers

3 Basisdaten Baurecht

3.1 Baurecht

Basisdaten Baurecht	
Ablauf Baurecht	2080
Bewertungsjahr	2020
Restdauer Baurecht	60
Baurechtszins	281'472
Heimfallentschädigung	100%
Anpassungsklauseln	Anpassungen im 10 - Jahres Turnus Boden und Zins möglich
Letzte Anpassung	04.08.1995 (ausserordentlicher Turnus)
Indexierung	nicht geregelt
Lageklasse nach SIV	6.03
–	–

Bemerkung(en)

Dem Baurechtszins ist im Moment ein Bodenwert von CHF 600.– / m2 zugrunde gelegt. Aufgrund der Baulandaufwertung in den letzten Jahren, ist eine Erhöhung des Baulandpreises anzustreben. Die nächste turnusgemässe Möglichkeit bietet sich hierzu im Jahr 2023.

3.2 Grundbuch Daten

Grundbuch	
Gemeinde	4142 Münchenstein
Grundstück-Nr.	D4886
Plan-Nr.	120; Stöckacher
Fläche Total m2	11'722
Wohngebäude Total	2'030
Gartenanlage	7'929
befestigte Fläche	1'687
humusierte Fläche	76
–	–
Dominierte Grundstücke	Baurecht zulasten Grundstück Nr. 4453 (Einwohnergemeinde Münchenstein)
Eigentum	Gesamteigentum
Anmerkungen (öffentliche)	keine
Vormerkungen	laut Grundbuch
Dienstbarkeiten / Grundlasten	
L	Oeffentliches Gehrecht zugunsten (Person)
L	Last: Bau- und Benützungsrecht für Fussweg zugunsten (Person)
–	–
–	–
–	–
Grundpfandrechte	laut Grundbuch
Hängige Geschäfte	keine

Bemerkung(en)

Baurecht mit Anpassungsoptionen alle 10 Jahre

5 Berechnungen / Lageklasse

- | | |
|----|---------------------------------------|
| 1 | Berechnung des Verkehrswertes (MEV) |
| 2 | -- |
| 3 | -- |
| 4 | -- |
| 5 | Berechnung der technischen Entwertung |
| 6 | -- |
| 7 | Lageklassentabelle Wohnen nach SIV |
| 8 | -- |
| 9 | -- |
| 10 | Index |

Berechnung des Verkehrswertes (MEV)

1

MEV = Multi Element Value

Berechnung Wert Baurechtnehmer

1.1

Wertelement 1 Ertragswert

Ertragswert der ungeteilten Immobilie					Fr. 34'170'400
Reduktionsfaktor	Dauer	60	Nettozins	3.10%	0.839867
Anteil Ertragswert Baurechtnehmer					Fr. 28'698'601

Wertelement 2 Entwertung

Entwertung beim Heimfall					Fr. 4'031'302
Diskontierungsfaktor	Dauer	60	Nettozins	3.10%	0.160133
Diskontierte Entwertung beim Heimfall					Fr. 645'543
Entwertung am Stichtag					-Fr. 6'546'718
Anteil Entwertung Baurechtnehmer					-Fr. 5'901'175

Wertelement 3 Baurechtszinsen

Baurechtszins pro Jahr					-Fr. 281'472
Barwertfaktor	Dauer	60	Nettozins	3.10%	27.092493
Barwert der Baurechtszinsen					-Fr. 7'625'778

Wertelement 4 Heimfallentschädigung

Relativer Bauwert					Fr. 21'292'400
Entwertung beim Heimfall	Dauer	60	Nettozins	3.10%	Fr. 4'031'302
Heimfallentschädigung					Fr. 17'261'098
Anteil gem. Vertrag				100.00%	Fr. 17'261'098
Diskontierungsfaktor	Dauer	60	Nettozins	3.10%	0.160133
Heimfallentschädigung Baurechtnehmer					Fr. 2'764'067

Verkehrswert Baurechtnehmer (Bauten)	gerundet	Fr. 17'936'374
---	-----------------	-----------------------

Berechnung Wert Baurechtgeber

1.2

Wertelement 1 Ertragswert

Ertragswert der ungeteilten Immobilie					Fr. 34'170'400
Diskontierungsfaktor	Dauer	60	Nettozins	3.10%	0.160133
Anteil Ertragswert Baurechtgeber					Fr. 5'471'799

Wertelement 2 Entwertung

Entwertung beim Heimfall					Fr. 4'031'302
Diskontierungsfaktor	Dauer	60	Nettozins	3.10%	0.160133
Diskontierte Entwertung beim Heimfall					Fr. 645'543
Anteil Entwertung Baurechtgeber					-Fr. 645'543

Wertelement 3 Baurechtszinsen

Baurechtszins pro Jahr					Fr. 281'472
Barwertfaktor	Dauer	60	Nettozins	3.10%	27.092493
Barwert der Baurechtszinsen					Fr. 7'625'778

Wertelement 4 Heimfallentschädigung

Relativer Bauwert					Fr. 21'292'400
Entwertung beim Heimfall	Dauer	60	Nettozins	3.10%	Fr. 4'031'302
Heimfallentschädigung					Fr. 17'261'098
Anteil gem. Vertrag				100.00%	Fr. 17'261'098
Diskontierungsfaktor	Dauer	60	Nettozins	3.10%	0.160133
Heimfallentschädigung Baurechtsnehmer					-Fr. 2'764'067

Verkehrswert Baurechtgeber (Land)	gerundet	Fr. 9'688'626
--	-----------------	----------------------

Kontrolle: Summe Bauten und Land = ungeteilte Immobilie **Fr. 27'625'000**

27'625'000

Verkehrswert ungeteilte Liegenschaft (siehe sep. Bewertung)	Fr. 27'625'000
--	-----------------------

Berechnung der technischen Entwertung

5

Eckdaten

5.1

Baujahr	1984	
Alter der Bauten	36 Jahre	
Theoretische Gesamtlebensdauer	80 - 150 Jahre	
Anteil Erneuerbare Substanz	45 %	normale Bauart
Gesamt-Erneuerungszyklus	25 - 40 Jahre	normale Beanspruchung

Reproduktionskosten

5.2

		<u>Neuwert in Fr.</u>	<u>Erneuerbar in %</u>	<u>Anteil Erneuerbar in Fr.</u>
BKP1	Vorbereitungsarbeiten	0	0%	0
BKP2	Gebäude	18'167'000	55%	9'991'850
	<i>MFH Jurastrasse 9</i>	<i>1'786'120</i>	<i>55%</i>	<i>982'366</i>
	<i>MFH Kaspar Pfeifferstr. 3 / 5</i>	<i>4'512'020</i>	<i>55%</i>	<i>2'481'611</i>
	<i>MFH Kaspar Pfeifferstr. 9 / 11</i>	<i>3'580'320</i>	<i>55%</i>	<i>1'969'176</i>
	<i>MFH Kaspar Pfeifferstr. 15 / 17</i>	<i>4'512'020</i>	<i>55%</i>	<i>2'481'611</i>
	<i>MFH Kaspar Pfeifferstr. 21</i>	<i>1'786'120</i>	<i>55%</i>	<i>982'366</i>
	<i>ESH Kaspar Pfeifferstr. 7 (31 PP)</i>	<i>973'500</i>	<i>30%</i>	<i>292'050</i>
	<i>ESH Kaspar Pfeifferstr. 13 (31 PP)</i>	<i>1'001'900</i>	<i>30%</i>	<i>300'570</i>
	<i>Nebengebäude</i>	<i>15'000</i>	<i>60%</i>	<i>9'000</i>
BKP3	Betriebseinrichtung	60'000	100%	60'000
BKP4	Umgebung	702'055	70%	491'439
BKP5	Baunebenkosten	2'264'287	0%	0
BKP6	Ausstattung	0	100%	0

Total Reproduktionskosten Fr. 39'360'342

Total erneuerbare Substanz Fr. 20'042'039

Rückstellungsbedarf für zyklische Erneuerungen

5.2

Erwarteter Gesamt-Erneuerungszyklus 42 Jahre

Erneuerbare Substanz Fr. 20'042'039 = Rückstellungen / J = Fr. 238'500

Rentenendwertfaktor 84.021

Technische Entwertung (Rückstellungs Saldo am **Stichtag**)

5.3

<i>Bauteilgruppe</i>	<i>Anteil in %</i>	<i>Anteil in Fr.</i>	<i>GLD in J</i>	<i>RLD in J</i>	<i>Rückstellungen in Fr. / J</i>	<i>Rückstellungssaldo am Stichtag in Fr.</i>
Rohbau 1	nicht erneuerbar		----	----	----	----
<u>MFH Jurastrasse 9</u>						
Fassade	4%	39'295	60	30	232	11'230
Flachdach	12%	117'884	38	23	1'668	31'260
Lift	4%	39'295	30	24	813	5'270
Fenster	8%	78'589	30	5	1'625	60'041
Heizungsinstallationen	12%	117'884	25	5	3'191	86'623
Sanitär (Durchschnitt)	15%	147'355	25	5	3'989	108'279
Küchen (Durchschnitt)	12%	117'884	30	5	2'438	90'062
Elektroinstallationen	10%	98'237	25	5	2'659	72'186
Ausbau (Durchschnitt)	23%	225'944	20	5	8'323	155'948
Total erneuerbar	100%	Fr. 982'366			Fr. 24'900	Fr. 620'899

MFH Kaspar Pfeifferstr. 3 / 5

Fassade	4%	99'264	60	30	587	28'370
Flachdach	12%	297'793	38	23	4'215	78'968
Lift	4%	99'264	30	5	2'053	75'837
Fenster	8%	198'529	30	5	4'106	151'674
Heizungsinstallationen	12%	297'793	25	5	8'061	218'823
Sanitär (Durchschnitt)	15%	372'242	25	5	10'076	273'529
Küchen (Durchschnitt)	12%	297'793	30	5	6'159	227'511
Elektroinstallationen	10%	248'161	25	5	6'718	182'353
Ausbau (Durchschnitt)	23%	570'771	20	5	21'026	393'948
Total erneuerbar	100%	Fr. 2'481'611			Fr. 63'000	Fr. 1'631'013

MFH Kaspar Pfeifferstr. 9 / 11

Fassade	4%	78'767	60	30	466	22'512
Flachdach	12%	236'301	38	23	3'344	62'661
Lift	4%	78'767	30	24	1'629	10'563
Fenster	8%	157'534	30	5	3'258	120'355
Heizungsinstallationen	12%	236'301	25	5	6'397	173'638
Sanitär (Durchschnitt)	15%	295'376	25	5	7'996	217'047
Küchen (Durchschnitt)	12%	236'301	30	5	4'887	180'532
Elektroinstallationen	10%	196'918	25	5	5'330	144'698
Ausbau (Durchschnitt)	23%	452'910	20	5	16'685	312'601
Total erneuerbar	100%	Fr. 1'969'176			Fr. 50'000	Fr. 1'244'606

MFH Kaspar Pfeifferstr. 15 / 17

Fassade	4%	99'264	60	30	587	28'370
Flachdach	12%	297'793	38	23	4'215	78'968
Lift	4%	99'264	30	5	2'053	75'837
Fenster	8%	198'529	30	5	4'106	151'674
Heizungsinstallationen	12%	297'793	25	5	8'061	218'823
Sanitär (Durchschnitt)	15%	372'242	25	5	10'076	273'529
Küchen (Durchschnitt)	12%	297'793	30	5	6'159	227'511
Elektroinstallationen	10%	248'161	25	5	6'718	182'353
Ausbau (Durchschnitt)	23%	570'771	20	5	21'026	393'948
Total erneuerbar	100%	Fr. 2'481'611			Fr. 63'000	Fr. 1'631'013

MFH Kaspar Pfeifferstr. 21

Fassade	11%	108'060	60	30	639	30'884
Flachdach	15%	147'355	38	32	2'086	13'524
Lift	4%	39'295	30	24	813	5'270
Fenster	10%	98'237	30	5	2'032	75'052
Heizungsinstallationen	12%	117'884	25	5	3'191	86'623
Sanitär (Durchschnitt)	15%	147'355	25	5	3'989	108'279
Küchen (Durchschnitt)	12%	117'884	30	5	2'438	90'062
Elektroinstallationen	9%	88'413	25	5	2'393	64'967
Ausbau (Durchschnitt)	12%	117'884	20	5	4'343	81'364
Total erneuerbar	100%	Fr. 982'366			Fr. 21'900	Fr. 556'024

ESH Kaspar Pfeifferstr. 7 (31 PP)

Fassade	4%	11'682	60	30	69	3'339
Flachdach	77%	224'879	38	2	3'183	205'477
Lift	0%	0	30	0	0	0
Fenster	5%	14'603	30	2	302	13'161
Heizungsinstallationen	0%	0	25	2	0	0
Sanitär (Durchschnitt)	0%	0	25	0	0	0
Küchen (Durchschnitt)	0%	0	30	0	0	0
Elektroinstallationen	9%	26'285	25	2	712	23'368
Ausbau (Durchschnitt)	5%	14'603	20	2	538	12'710
Total erneuerbar	100%	Fr. 292'050			Fr. 4'800	Fr. 258'054

ESH Kaspar Pfeifferstr. 13 (31 PP)

Fassade	4%	12'023	60	30	71	3'436
Flachdach	77%	231'439	38	2	3'276	211'472
Lift	0%	0	30	0	0	0
Fenster / Türen	5%	15'029	30	2	311	13'544
Heizungsinstallationen	0%	0	25	2	0	0
Sanitär (Durchschnitt)	0%	0	25	0	0	0
Küchen (Durchschnitt)	0%	0	30	0	0	0
Elektroinstallationen	9%	27'051	25	2	732	24'050
Ausbau (Durchschnitt)	5%	15'029	20	2	554	13'081
Total erneuerbar	100%	Fr. 300'570			Fr. 4'900	Fr. 265'583

Nebengebäude

Fassade	21%	1'890	60	0	11	1'890
Flachdach	50%	4'500	38	0	64	4'500
Lift	0%	0	30	0	0	0
Fenster	1%	90	30	0	2	90
Heizungsinstallationen	15%	1'350	25	0	37	1'350
Sanitär (Durchschnitt)	0%	0	25	0	0	0
Küchen (Durchschnitt)	0%	0	30	0	0	0
Elektroinstallationen	9%	810	25	0	22	810
Ausbau (Durchschnitt)	4%	360	20	0	13	360
Total erneuerbar	100%	Fr. 9'000			Fr. 100	Fr. 9'000

Betriebseinrichtung	0%	60'000	30	2	1'241	54'075
Umgebung	2%	491'439	60	15	2'905	276'451

<u>Bauteilgruppe</u>	<u>Anteil in %</u>	<u>Anteil in Fr.</u>	<u>GLD in J</u>	<u>RLD in J</u>	<u>Rückstellungen in Fr. / J</u>	<u>Rückstellungssaldo am Stichtag in Fr.</u>
Total erneuerbar	51%	Fr. 20'042'039			Fr. 236'746	Fr. 6'546'718

GLD = Gesamtlebensdauer

RLD = Restlebensdauer

Gebäudehistorie (Sanierungen / Renovationen / Erneuerungen / Erweiterungen)**5.4**

	<u>alter</u>	
1984	36	Bau der Überbauung
2080	-60	Heimfall
2013	6	Ersatz Flachdach / Kaspar Pfeifferstrasse 21
2005	14	Sanierung von 3 Gasheizungen
2015	4	Boiler Ersatz 2 Stk. von 3 Stk
2013	6	Lifteinbau Jurastr. 9 / K-P-Str. 9+11 / 21
2005	14	Ersatz der Flachdächer (Abdichtung) gem. Aussagen am Augenschein
laufend	--	

Die Gebäude sind sehr gepflegt und präsentieren sich in einem sehr unterhaltenen Zustand.

Technische Entwertung (Rückstellungs Saldo **per Heimfall** 2080) 5.3a

Bauteilgruppe	Anteil in %	Anteil in Fr.	GLD in J	RLD in J	Rückstellungen in Fr. / J	Rückstellungssaldo am Stichtag in Fr.
Rohbau 1	nicht erneuerbar		----	----	----	----

MFH Jurastrasse 9

Fassade	4%	39'295	60	30	232	11'230
Flachdach	12%	117'884	38	39	1'668	-1'618
Lift	4%	39'295	30	24	813	5'270
Fenster	8%	78'589	30	5	1'625	60'041
Heizungsinstallationen	12%	117'884	25	20	3'191	16'976
Sanitär (Durchschnitt)	15%	147'355	25	20	3'989	21'220
Küchen (Durchschnitt)	12%	117'884	30	5	2'438	90'062
Elektroinstallationen	10%	98'237	25	20	2'659	14'146
Ausbau (Durchschnitt)	23%	225'944	20	5	8'323	155'948
Total erneuerbar	100%	Fr. 982'366			Fr. 24'900	Fr. 373'275

MFH Kaspar Pfeifferstr. 3 / 5

Fassade	4%	99'264	60	30	587	28'370
Flachdach	12%	297'793	38	39	4'215	-4'088
Lift	4%	99'264	30	5	2'053	75'837
Fenster	8%	198'529	30	5	4'106	151'674
Heizungsinstallationen	12%	297'793	25	20	8'061	42'883
Sanitär (Durchschnitt)	15%	372'242	25	20	10'076	53'604
Küchen (Durchschnitt)	12%	297'793	30	5	6'159	227'511
Elektroinstallationen	10%	248'161	25	20	6'718	35'736
Ausbau (Durchschnitt)	23%	570'771	20	5	21'026	393'948
Total erneuerbar	100%	Fr. 2'481'611			Fr. 63'000	Fr. 1'005'476

MFH Kaspar Pfeifferstr. 9 / 11

Fassade	4%	78'767	60	30	466	22'512
Flachdach	12%	236'301	38	39	3'344	-3'244
Lift	4%	78'767	30	24	1'629	10'563
Fenster	8%	157'534	30	5	3'258	120'355
Heizungsinstallationen	12%	236'301	25	20	6'397	34'028
Sanitär (Durchschnitt)	15%	295'376	25	20	7'996	42'535
Küchen (Durchschnitt)	12%	236'301	30	5	4'887	180'532
Elektroinstallationen	10%	196'918	25	20	5'330	28'357
Ausbau (Durchschnitt)	23%	452'910	20	5	16'685	312'601
Total erneuerbar	100%	Fr. 1'969'176			Fr. 50'000	Fr. 748'239

MFH Kaspar Pfeifferstr. 15 / 17

Fassade	4%	99'264	60	30	587	28'370
Flachdach	12%	297'793	38	39	4'215	-4'088
Lift	4%	99'264	30	5	2'053	75'837
Fenster	8%	198'529	30	5	4'106	151'674
Heizungsinstallationen	12%	297'793	25	20	8'061	42'883
Sanitär (Durchschnitt)	15%	372'242	25	20	10'076	53'604
Küchen (Durchschnitt)	12%	297'793	30	5	6'159	227'511
Elektroinstallationen	10%	248'161	25	20	6'718	35'736
Ausbau (Durchschnitt)	23%	570'771	20	5	21'026	393'948
Total erneuerbar	100%	Fr. 2'481'611			Fr. 63'000	Fr. 1'005'476

MFH Kaspar Pfeifferstr. 21

Fassade	11%	108'060	60	30	639	30'884
Flachdach	15%	147'355	38	48	2'086	-17'700
Lift	4%	39'295	30	24	813	5'270
Fenster	10%	98'237	30	5	2'032	75'052
Heizungsinstallationen	12%	117'884	25	20	3'191	16'976
Sanitär (Durchschnitt)	15%	147'355	25	20	3'989	21'220
Küchen (Durchschnitt)	12%	117'884	30	5	2'438	90'062
Elektroinstallationen	9%	88'413	25	20	2'393	12'732
Ausbau (Durchschnitt)	12%	117'884	20	5	4'343	81'364
Total erneuerbar	100%	Fr. 982'366			Fr. 21'900	Fr. 315'859

ESH Kaspar Pfeifferstr. 7 (31 PP)

Fassade	4%	11'682	60	30	69	3'339
Flachdach	77%	224'879	38	18	3'183	86'398
Lift	0%	0	30	0	0	0
Fenster	5%	14'603	30	2	302	13'161
Heizungsinstallationen	0%	0	25	17	0	0
Sanitär (Durchschnitt)	0%	0	25	15	0	0
Küchen (Durchschnitt)	0%	0	30	0	0	0
Elektroinstallationen	9%	26'285	25	17	712	6'350
Ausbau (Durchschnitt)	5%	14'603	20	2	538	12'710
Total erneuerbar	100%	Fr. 292'050			Fr. 4'800	Fr. 121'957

ESH Kaspar Pfeifferstr. 13 (31 PP)

Fassade	4%	12'023	60	30	71	3'436
Flachdach	77%	231'439	38	18	3'276	88'919
Lift	0%	0	30	0	0	0
Fenster	5%	15'029	30	2	311	13'544
Heizungsinstallationen	0%	0	25	17	0	0
Sanitär (Durchschnitt)	0%	0	25	15	0	0
Küchen (Durchschnitt)	0%	0	30	0	0	0
Elektroinstallationen	9%	27'051	25	17	732	6'535
Ausbau (Durchschnitt)	5%	15'029	20	2	554	13'081
Total erneuerbar	100%	Fr. 300'570			Fr. 4'900	Fr. 125'515

Nebengebäude

Fassade	21%	1'890	60	0	11	1'890
Flachdach	50%	4'500	38	16	64	1'967
Lift	0%	0	30	0	0	0
Fenster	1%	90	30	0	2	90
Heizungsinstallationen	15%	1'350	25	15	37	421
Sanitär (Durchschnitt)	0%	0	25	15	0	0
Küchen (Durchschnitt)	0%	0	30	0	0	0
Elektroinstallationen	9%	810	25	15	22	253
Ausbau (Durchschnitt)	4%	360	20	0	13	360
Total erneuerbar	100%	Fr. 9'000			Fr. 100	Fr. 4'981

Betriebseinrichtung	0%	60'000	30	2	1'241	54'075
Umgebung	2%	491'439	60	15	2'905	276'451

<u>Bauteilgruppe</u>	<u>Anteil in %</u>	<u>Anteil in Fr.</u>	<u>GLD in J</u>	<u>RLD in J</u>	<u>Rückstellungen in Fr. / J</u>	<u>Rückstellungssaldo per Heimfall in Fr.</u>
Total erneuerbar	51%	Fr. 20'042'039			Fr. 236'746	Fr. 4'031'302

GLD = Gesamtlebensdauer

RLD = Restlebensdauer

Lageklassentabelle Wohnen nach SIV

7

LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

LK 1 LK 2 LK 3 LK 4 LK 5 LK 6 LK 7 LK 8 LK 9 LK 10 LK

A Standort

Ø 5.5

Einzelhof, Dorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf									
Dorf, kleine Ortschaft		Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartiere	Innenstadt				
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartiere	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum	5.5
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment				

B Nutzung

Ø 5.5

Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	Wohnnutzung in wertmindernden Zonen		Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen		Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen			5.5
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2–0,4	Geringe A. AZ 0,4–0,6	Mittlere A. AZ 0,6–0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8–1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher			5.5
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtl. Nachteile, Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile			Planungsrechtl. Vorteile, Mehrnutzen, Exklusivität			5.5

C Lage

Ø 5.7

Attraktivität Wohnlage	Un-geeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Prestigelage exklusive Villenviertel		6
Angebote Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe		6
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konfliktpotenziale			Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform			5

D Erschliessung

Ø 6

Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Keine Zuf. nur Fussweg	Schlecht, Privatwege	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege		Gute Zufahrt öffentl. Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück				7
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Freq.	Schwache F. grosse Entf.	Mittl. Freq. mittl. Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Freq. in kurzer Entf.		Beste öV-Knotenpunkte in Stadtzentren		5

E Marktsituation

Ø 7.5

Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft Zufahrt, Zugang	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt	7.5
---	-----------------	-------------------	--	---------------------------------	--	---------------------------------	--	--	-----

Total Lageklasse Wohnen

Summe aller Ø dividiert durch 5 Kriterien =

6.03

Anteil an der Gesamtnutzung

100%

→ Anwendungshinweise für die folgenden LK-Tabellen: Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt. Abgrenzung zu andern LK-Tabellen beachten. Pro Hauptkriterium Durchschnitt der Einzelkriterien einsetzen. Bei Einzelkriterien sind auch halbe Noten möglich. Lageklasse = Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten. Zuschläge, Abzüge oder unterschiedliche Gewichtung begründen.

Index

10

Verkehrswert	Als Verkehrswert gilt der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden.
Ertragswert	Der Ertragswert ist der kapitalisierte Ertrag (Mietwert) eines Grundstückes. Es ist der Wert, dessen Kosten und Gewinne durch die erzielbaren Erträge laufend und nachhaltig gedeckt werden.
Realwert	Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert.
Mietwert	Der Mietwert entspricht dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der nach Bewertungszweck und rechtlichen Verhältnissen als erzielbar angenommen werden kann.
Technische Entwertung	Die Altersentwertung ist der Wertverlust infolge Alterung, Abnutzung und Zersetzung. Mit dem dafür geschätzten Betrag soll ein neuwertiger Zustand ohne Substanzverbesserung hergestellt werden können.
Zeitwert (Zustandswert)	Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen inkl. Anteil an den Baunebenkosten, aber ohne Landwert.
Relativer Landwert	Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird (Lageklassenmethode).
Absoluter Landwert	Der absolute Landwert (Bodenwert) richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung. Er wird ermittelt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch Preisvergleiche.
Quantil	Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedern. Das 50-Prozent-Quantil einer Preisverteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90-Prozent-Quantil jene zwischen den 10 Prozent teuersten und den restlichen Angeboten.
BKP	Baukostenplan
NF	Nutzfläche
BGF	Bruttogeschossfläche
GB	Grundbuch
GSF	Grundstückfläche
GSF_k	Durch Bebauung nach Zonenreglement konsumierte Fläche.
GSF_u / Zusatzland	Grundstückfläche welche für eine zusätzliche Nutzung angerechnet werden kann.
Vorland	Zur Bebauung nötiges Land.
Mehrumschwung	Zusatzland welches aus bautechnischen- oder anderen Gründen nicht für eine zusätzliche Nutzung zur Verfügung steht.

6 Beilagen

Baurechtsvertrag inkl. Nachtrag