Beispielbewertung Projektentwicklung und -bewertung

Projektentwicklung und -bewertung

Thomasweg 19
3097 Liebefeld

Marktwert CHF per 1.2.2025	42’325’000
Bewertungsstichtag	1.2.2025
Bewertungszweck	Beispielbericht

Auftraggeber

Muster AG
Muster Str. 29
8000 Zürich

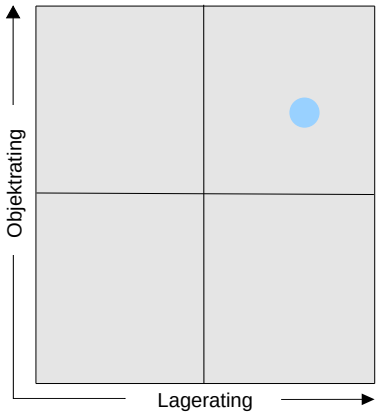
Ersteller

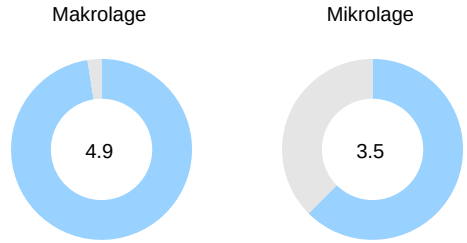
Fahrländer Partner FPRE
Max Muster
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Projektleiter/in: Max Muster
Besichtigungsdatum: 12.02.2025

Überblick

Qualitätsprofil Projektentwicklung





Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

				Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert		49’794’000	CHF	5.9%	3.1%
Sicherheitsmarge	(15 %)	7’469’000	CHF		
Marktwert per 1.2.2025		42’325’000	CHF	7%	3.7%
		4’363	CHF /m² GSF		
Marktwert per Baubeginn		50’226’000	CHF	5.9%	3.1%
Marktwert per Fertigstellung		102’199’000	CHF	2.9%	2.5%

Lage Grundstück

Quelle: geo.admin.ch

Kurzbeschrieb

Sämtliche Angaben in diesem Bericht sind frei erfunden. Das Objekt existiert nicht.

Kennwerte

Ertragsstruktur

	Erträge					Leerstände		
Nutzung	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	25	2’595	9’911	25’719’000	-	-	-	-
MWG	70	5’874	297	-	1’744’320	5.0	2.0	0.2
Büro	-	1’680	192	-	322’560	20.0	10.0	2.7
Verkauf	-	560	187	-	104’720	20.0	10.0	2.7
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	3.2
Andere	122	160	-	1’044’000	184’160	28.6	19.0	1.5
Total Ertrag	217	10’869	-	26’763’000	2’355’760	-	-	-

Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	52’009’825	4’785	2’748	886
Erstellungskosten BKP 2	46’215’750	4’252	2’442	788
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	480’000	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	52’489’825	-	-	-

Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	-
Baubeginn	2025 April
Fertigstellung	2025 April
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	2022 Februar

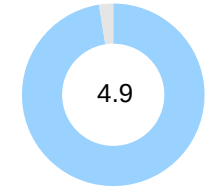
Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	0.0 %		
Baubeginn - Fertigstellung	100.0 % 1. Jahr	0.0 % 2. Jahr	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %		

Inhaltsverzeichnis

Überblick	Seite 1
Kennwerte	Seite 2
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Makrolage	Seite 4
Mikrolage Wohnen, Könizstrassse	Seite 6
Mikrolage Wohnen, Thomasweg	Seite 7
Mikrolage Büro	Seite 8
Mikrolage Verkauf	Seite 9
Umgebungsanalyse	Seite 10
Grundstück	Seite 11
Nutzungsverteilung	Seite 12
Zielgruppen / Nutzungskonzeption Wohnen, Könizstrassse	Seite 13
Zielgruppen / Nutzungskonzeption Wohnen, Thomasweg	Seite 15
Ertragsstruktur	Seite 17
Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)	Seite 18
Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung	Seite 19
Ertragsentwicklung (real)	Seite 20
Prognose Cashflows (real)	Seite 21
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 22
Sensitivitätsanalyse	Seite 23
Unterlagenverzeichnis	Seite 24
Kontext / Impressum	Seite 25

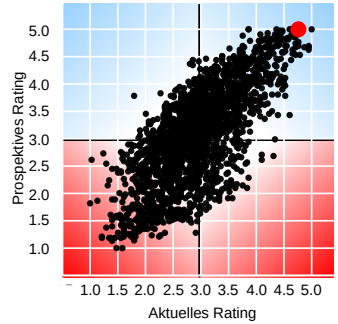
Makrolage



Standortanalyse

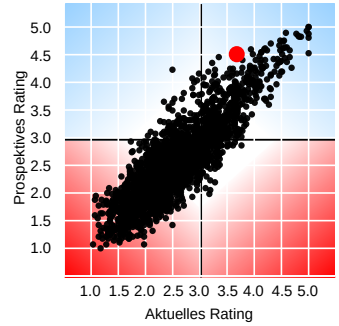
Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	5.0	4.5
Entwicklung Anzahl Haushalte	4.5	4.5
Soziale Schichtung	4.5	4.5
Steuerbelastung	2.0	2.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Markttemperatur und Trend	hoch-sehr hoch, stabil	
Gesamtrating Wohnen	4.76	5.00
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Makro-Lagerating Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.5
Entwicklung Beschäftigte Büro	2.0	4.5
Wertschöpfungsstarke Branchen	4.0	4.5
Steuerbelastung	1.0	1.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Markttemperatur und Trend	durchschnittlich-hoch, sinkend-stabil	
Gesamtrating Büro	3.68	4.51
Einschätzung	Guter Standort mit deutlichem relativem Verbesserungspotential	



Beschrieb Makrolage

Liebefeld ist eine Ortschaft in Köniz, das gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 431'194 Einwohner (2023) und 201'778 Haushalte (2023). Die Gemeinde Köniz selber hat 42'958 Einwohner (2023), verteilt auf 19'941 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf 179 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 43% der Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Schweiz: 36%), 29.1% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31%) und 27.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 33%). Zwischen 2018 und 2023 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. Die Gemeinde Köniz weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 2'284 Betriebe mit 21'918 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 163 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 323 Beschäftigten seit 2012. Von den 16'465 vollzeitäquivalenten Stellen sind 279.3 (2%) im 1. Sektor, 3'345 (20%) im Industrie- und 12'841 (78%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Köniz aus erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Bern (14 Min.), Fribourg (30 Min.) und Thun (36 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (11 Min.), Thun (37 Min.) und Fribourg (40 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2023 einen Bestand von 22'500 Wohneinheiten auf, wovon 3'343 Einfamilienhäuser und 19'157 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 14.9% im landesweiten Vergleich (21.2%) unterdurchschnittlich.

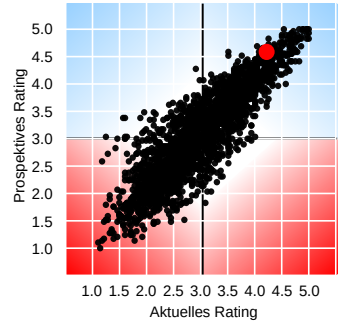
Bei einer mittleren Bautätigkeit von 151 Wohnungen (2017 - 2022; das sind 0.7% des Bestandes 2017), ist die Leerstandsquote mit 0.38% im landesweiten Vergleich (1.08%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 86 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 192 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2023 und 2040 in der Gemeinde Köniz von einer Zusatznachfrage von 5'596 Wohnungen (pro Jahr: 329) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2024) bei den EFH bei 13'622 CHF/m², bei den EWG bei 9'575 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 274 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 1'405 - 1'850 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'935 - 2'870 CHF/m² (EWG) bzw. 2'465 - 4'480 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

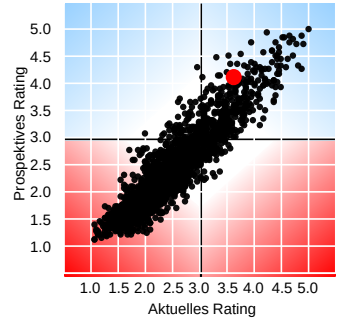
Makro-Lagerating Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.5
Bevölkerungsentwicklung	3.5	4.0
Kaufkraft	3.0	3.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Markttemperatur und Trend		sehr hoch, stark sinkend
Gesamtrating Verkauf	4.22	4.59
Einschätzung		Sehr guter Standort mit relativem Verbesserungspotential



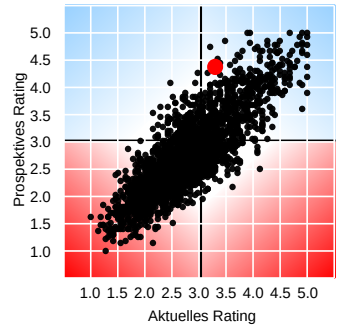
Makro-Lagerating Spitzenindustrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.0	4.0
Entwicklung Beschäftigte Spitzenind.	2.0	4.5
Erreichbarkeit Hochschulen	3.5	3.5
Steuerbelastung	1.0	1.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Gesamtrating Spitzenindustrie	3.62	4.11
Einschätzung		Guter Standort mit relativem Verbesserungspotential



Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.5
Entwicklung Beschäftigte Trad. Ind.	1.5	4.0
Erreichbarkeit MIV	3.5	3.5
Steuerbelastung	1.0	1.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Gesamtrating Traditionelle Industrie	3.30	4.38
Einschätzung		Durchschnittlicher Standort mit deutlichem relativem Verbesserungspotential



In den letzten 5 Jahren haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Bern um 18.4% zugelegt (Bauland für EFH: 20.1%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 14% (Bauland für MFH mit EWG: 12.9%). Die Marktmieten für MWG haben sich im gleichen Zeitraum um 8.6% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 10.5%). Der Markt der Ortschaft Liebefeld ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.
Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Köniz gemäss Betriebszählung des BFS «Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung» (12.1% der VZA), «Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung» (6.5% der VZA) und «Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» (5.8% der VZA).
Köniz verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 759 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 18%. Davon waren im Jahr 2022 mindestens 23% (Bandbreite: 23% - 27%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 30.5 Hektaren (Bandbreite: 30.5 - 36.9 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Köniz über dem der MS-Region Bern (mindestens 13%) und über dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 21%).
Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2024) bei 199 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 214 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2022 und 2040 in der Gemeinde Köniz mit einer Zusatznachfrage von 281'475 m² (+22.3%, 15'637 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 - 480 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 190 - 875 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 385 - 475 CHF/m². In den letzten 5 Jahren sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Bern um 8.1% gestiegen.

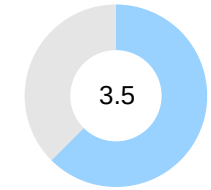
Interpretation der Ratings

Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagerating von FPRE beurteilt einen Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten. Es handelt sich um ein relatives Rating. Das heisst: Eine Verbesserung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating kann in einem sinkenden Markt eine negative Entwicklung bedeuten, wobei diese weniger ungünstig ist, als die Entwicklung des Gesamtmarktes.

Relatives Rating

4.50 - 5.00: exzellent	3.00 - 3.49: durchschnittlich
4.00 - 4.49: sehr gut	2.50 - 2.99: ungünstig
3.50 - 3.99: gut	2.00 - 2.49: schlecht

Mikrolage Wohnen, Könizstrassse



Wohnen, Könizstrassse

Besonnung	mit Morgensonne
Aussicht	eingeschränkte Fernsicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet
Negative Umstände	-
Mikrolage	3.5 - durchschnittliche-gute Lage

Beschrieb Mikrolage

Die Mietwohnung befindet sich am Thomasweg 19 im Quartier Liebefeld, in der Gemeinde Köniz. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0).

Die Lage hat Morgensonne und eingeschränkte Fernsicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage innerhalb der Wohnzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zwischenkriegszeit zwischen 1920 und 1945 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 33% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 27%, ältere Personen mit 22% und Kinder mit 17%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 48% (47% in der Ortschaft) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 28% folgt die Mittelschicht und mit 24% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden junge Einpersonenhaushalte.

Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 270 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 2.5 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 2 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 8 Restaurants zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist in Fussdistanz erreichbar.

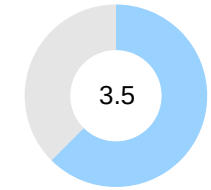
Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 275 Meter entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 75 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1.3 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 53 und bei Nacht mit 44 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

Mikrolage Wohnen, Thomasweg



Wohnen, Thomasweg

Besonnung	sehr sonnig
Aussicht	eingeschränkte Fernsicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	überwiegend in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	sehr ruhig/unbelastet
Negative Umstände	keine
Mikrolage	3.5 - durchschnittliche-gute Lage

Beschrieb Mikrolage

Die Eigentumswohnung befindet sich am Thomasweg 19 im Quartier Liebefeld, in der Gemeinde Köniz. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche-gute Lage für Wohnnutzungen (3.5 von 5.0).

Die Lage hat eine sehr gute Besonnung und eingeschränkte Fernsicht. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage innerhalb der Wohnzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zwischenkriegszeit zwischen 1920 und 1945 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 33% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 27%, ältere Personen mit 22% und Kinder mit 17%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 48% (47% in der Ortschaft) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 28% folgt die Mittelschicht und mit 24% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden junge Einpersonenhaushalte.

Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 270 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 2.5 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 2 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 8 Restaurants zu finden. Im Übrigen sind Dienstleister meist überwiegend in Fussdistanz erreichbar.

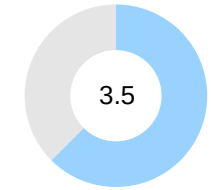
Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 275 Meter entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 75 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1.3 Kilometer entfernt.

Der Standort ist sehr ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 53 und bei Nacht mit 44 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Negative Umstände liegen nicht vor.

Mikrolage Büro



Büro

Image des Quartiers	Einzelobjekt im Wohn-/Industriegebiet
Dienstleistungen	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	ruhig
Negative Umstände	-
Mikrolage	3.5 - durchschnittliche-gute Lage

Beschrieb Mikrolage

Die Bürofläche befindet sich am Thomasweg 19 im Quartier Liebefeld, in der Gemeinde Köniz. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche-gute Lage für Büro-Immobilien (3.5 von 5.0).

Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet innerhalb der Wohnzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zwischenkriegszeit zwischen 1920 und 1945 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 33% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 27%, ältere Personen mit 22% und Kinder mit 17%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 48% (47% in der Ortschaft) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 28% folgt die Mittelschicht und mit 24% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden junge Einpersonenhaushalte.

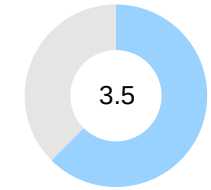
Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 270 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 2.5 Kilometer entfernt. Im Übrigen sind Dienstleister meist überwiegend in Fussdistanz erreichbar.

Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 275 Meter entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 75 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1.3 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 53 und bei Nacht mit 44 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.
Negative Umstände liegen nicht vor.

Mikrolage Verkauf



Verkauf

Image des Quartiers	Durchschnittliche Passantenlage
Dienstleistungen	nur teilweise in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Strassenanbindung	beste Anbindung
Lärmbelastung	ruhig
Negative Umstände	keine
Mikrolage	3.5 - durchschnittliche-gute Lage

Beschrieb Mikrolage

Die Verkaufsfläche befindet sich am Thomasweg 19 im Quartier Liebefeld, in der Gemeinde Köniz. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche-gute Lage für Verkaufsliegenschaften (3.5 von 5.0).

Das Image für Verkaufsnutzungen ist mittelmässig, es handelt sich um eine durchschnittliche Passantenlage innerhalb der Wohnzone. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zwischenkriegszeit zwischen 1920 und 1945 errichtet. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind junge Personen mit 33% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 27%, ältere Personen mit 22% und Kinder mit 17%. Gemäss den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE & sotomo) ist die Oberschicht mit 48% (47% in der Ortschaft) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 28% folgt die Mittelschicht und mit 24% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäss FPRE & sotomo bilden junge Einpersonenhaushalte.

Im Umkreis von 300 Metern sind 2 Lebensmittelhändler angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Denner und liegt rund 270 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 2.5 Kilometer entfernt. Im Übrigen sind Dienstleister meist nur teilweise in Fussdistanz erreichbar.

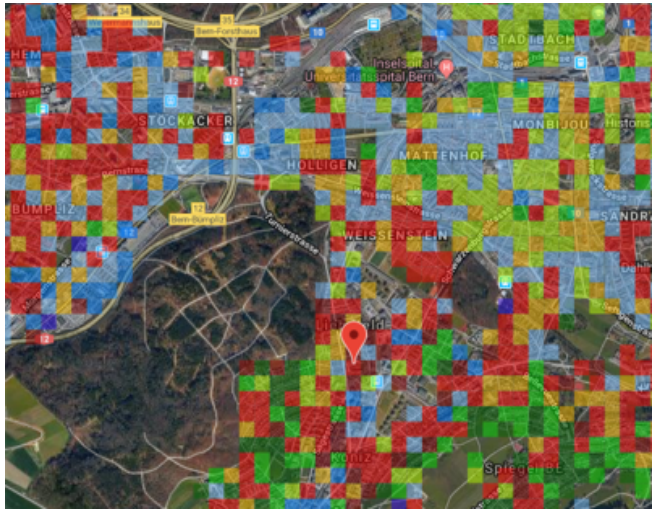
Freizeiteinrichtungen befinden sich in Fussdistanz. Naherholungsgebiete liegen teilweise in der Nähe. Der nächste Wald liegt rund 275 Meter entfernt.

Die Lage bietet gute Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und beste Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 75 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 1.3 Kilometer entfernt.

Der Standort ist ruhig. Der Strassenlärm ist am Tag mit 53 und bei Nacht mit 44 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.
Negative Umstände liegen nicht vor.

Umgebungsanalyse

Dominante Nachfragesegmente Wohnen



- Ländlich Traditionelle
- Moderne Arbeiter
- Improvisierte Alternative
- Kein typisches Nachfragersegment
- Klassischer Mittelstand
- Aufgeschlossene Mitte
- Etablierte Alternative
- Bürgerliche Oberschicht
- Bildungsorientierte Oberschicht
- Urbane Avantgarde

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

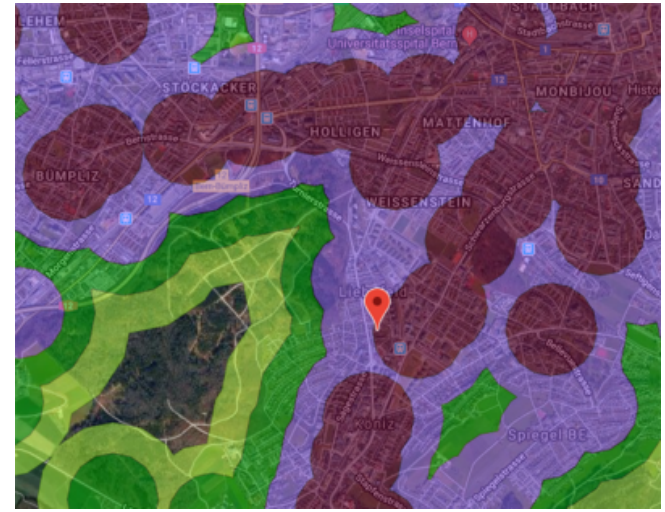
Dienstleistungen

Strassenlärmbelastung Nacht

- ≥ 75
- 70 - 74.9
- 65 - 69.9
- 60 - 64.9
- 55 - 59.9
- 50 - 54.9
- 45 - 49.9
- 40 - 44.9
- < 40
- Detail Ansicht bei Vollzugstellen erhältlich

Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU.

Erreichbarkeit



- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE.

Grundstück

Baurechtliche Eckwerte

Kataster-Nr.	1310
Bauzone	W4 - Wohnen, 4 Vollgeschosse
Überbauungsziffer	-
Baumassenziffer	-
Ausnützungsziffer	1.45
inkl. Attika-/Dachgeschoss	Ja
Messweise baurechtliche GF	inkl. Gebäudehülle
Grundstückfläche	9'700 m²
Gebäude	
Dachart	Flachdach
Attika-/Dachgeschoss	66.7 % (anteilig Vollgeschoss)
Gesamthöhe	15 m
Anz. oberird. Vollgeschosse	4
Aussen-Nutzfläche (ANF)	-

Eigentümerverhältnisse

Eigentümer	Hans Muster
Eigentumsanteil	1'000 ‰
Eigentümertyp	Natürliche Person
Eigentumsform	Alleineigentum

Wesentliche Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	0 CHF
Beilagen	-
Bemerkungen	-
Altlasten	0 CHF
Altlastensituation	keine Altlasten vorhanden (abgeklärt)
Bemerkungen	-
Denkmalschutz	0 CHF
Grundsätzliches / Verzeichnis	Denkmalschutzsituation nicht abgeklärt / -
Bemerkungen	-

Beschrieb Baurechtliches

Das Grundstück im Halte von 9'700 m² befindet sich in der Wohnzone W4, wobei 4 Vollgeschosse plus ein Attika realisierbar sind. Die Ausnutzungsziffer beträgt von 145%, wobei die Attika-Geschosse in der Ausnutzungsziffer enthalten sind.

Beschrieb Grundstück / Projekt

Das Grundstück im Halte von 9'700 m² befindet sich in der Wohnzone W4, wobei 4 Vollgeschosse plus ein Attika
realisierbar sind. Die Ausnutzungsziffer beträgt von 145%, wobei die Attika-Geschosse in der Ausnutzungsziffer
enthalten sind.

Plan de cadastre

Vue aérienne

Nutzungsverteilung

Oberirdische Geschossflächen (GF)

Baurechtliche oberirdische GF	14'000 m² (inkl. Attika-/Dachgeschoss)
Zusätzliche Attika-/Dachgeschossfläche	0 m²
Zusätzliche GF	0 m²
Zuschlag Gebäudehülle/Mauerwerk	0%
Oberirdische GF (SIA 416)	14'000 m² (inkl. Attika-/Dachgeschoss, zusätzliche GF)
Gebäudegrundfläche (GGF)	3'000 m²

Bemerkungen Oberirdische Geschossflächen (GF)

Die oberirdische Geschossfläche beträgt 14'000 m² inklusive Attika- und Dachgeschoss sowie zusätzliche Geschossflächen. Davon sollen 80% fürs Wohnen, 15% für Büroflächen und 5% für Verkaufsflächen genutzt werden.

Nutzungsverteilung

	GF (%)	GF (m²)	GF → NF	NF (m²)	Geschosshöhe (m)	GV (m³)
Wohnen	80.0 %	11’200 m²	0.76	8’469 m²	2.9 m	32’480 m³
Könizstrassse	70.0 %	7’840 m²	0.75	5’874 m²	- m	- m³
Thomasweg	30.0 %	3’360 m²	0.77	2’595 m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	- m²	- m	- m³
Büro	15.0 %	2’100 m²	0.80	1’680 m²	3.2 m	6’720 m³
Verkauf	5.0 %	700 m²	0.80	560 m²	3.2 m	2’240 m³
Gewerbe	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Gastronomie	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
-	0.0 %	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Total Oberirdische Hauptnutzungen	100.0 %	14’000 m²	0.76	10’709 m²	-	41’440 m³
Verkauf UG	-	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Lager UG	-	200 m²	0.80	160 m²	3.5 m	700 m³
-	-	0 m²	-	0 m²	- m	- m³
Nebenflächen Wohnen	-	1’900 m²	-	-	3.5 m	6’650 m³
Parkplätze innen	-	2’825 m²	-	-	3.5 m	9’888 m³
-	-	0 m²	-	-	- m	- m³
-	-	0 m²	-	-	- m	- m³
Total	-	18’925 m²	-	-	-	58’678 m³

Zielgruppen / Nutzungskonzeption Wohnen, Könizstrassse

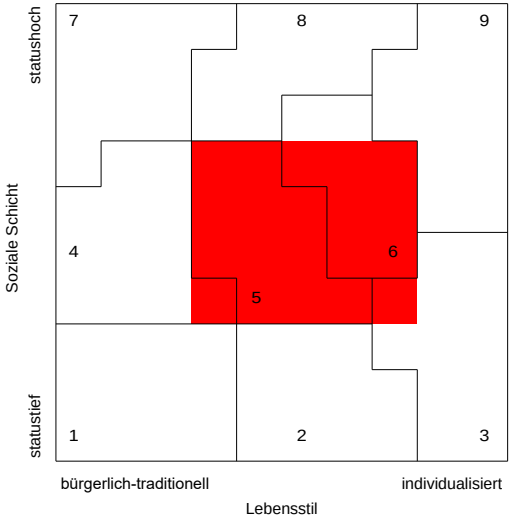
Zielgruppe

Soziale Schicht	Mittel
Lebensstil	Aufgeschlossen
Lebensphasen: Singles und Paare	Junge und Mittlere Singles und Paare (75 %)
Lebensphasen: Familien und WG	Familien und WG (25 %)

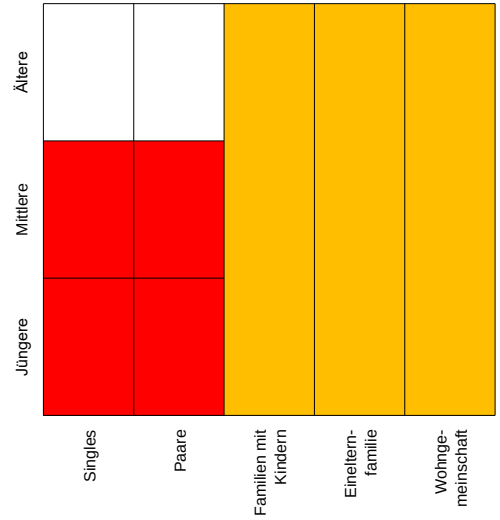
Nutzungskonzeption Wohnen

Grosszügigkeit	Mittel
Standard	3.0 - üblich/durchschnittlich
Energiestandard	Hülle gedämmt
1.5 Zimmer	35 m²
2.5 Zimmer	63 m²
3.5 Zimmer	85 m²
4.5 Zimmer	105 m²
5.5 Zimmer	130 m²

Nachfragersegmente Wohnen



Lebensphase



Beschrieb Zielgruppe

La classe moyenne ouverte (segment 5) et les "alternatifs établis" (segment 6) sont considérés comme les segments de demande les plus prometteurs pour les appartements en location. En ce qui concerne la phase de la vie, l'offre de logements locatifs s'adresse aux célibataires et aux couples de toutes les tranches d'âge (75 %) ainsi qu'aux familles et aux appartements en colocation (25 %).

La classe moyenne ouverte (segment 5) vit principalement dans des appartements spacieux de 3 à 5 pièces situés en banlieue. Les exigences en matière d'appartement sont relativement élevées, mais des compromis sont faits en ce qui concerne l'emplacement.

Les "alternatifs établis" (segment 6) vivent dans des appartements de taille moyenne loués et occupés par leurs propriétaires ou dans des communautés de maisons. Par rapport à leurs possibilités financières, ils ont une propension relativement faible à posséder leur propre maison, et les offres culturelles et un quartier stimulant sont plus décisifs, que ce soit en ville, en banlieue ou à la campagne.

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, Könizstrassse

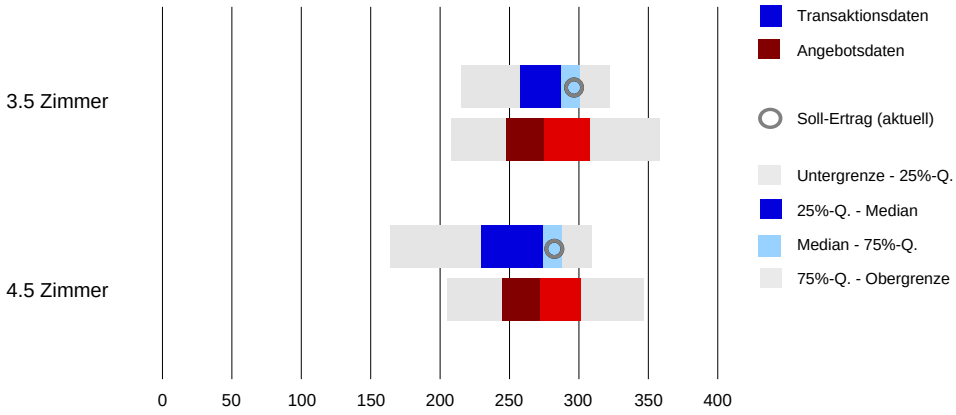
Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m²)	NF (m²)	NF (%)
1.5 Zimmer	0	0%	35	0	0%
2.5 Zimmer	18	26%	63	1’134	19%
3.5 Zimmer	36	51%	85	3’060	52%
4.5 Zimmer	16	23%	105	1’680	29%
5.5 Zimmer	0	0%	130	0	0%
Total	70	100%	84	5’874	100%

Erträge

	CHF/Mt netto	Nebenkosten	CHF/Mt brutto	CHF/m²a	CHF/a
1.5 Zimmer	1’140	120	1’260	0	0
2.5 Zimmer	1’680	180	1’860	320	362’880
3.5 Zimmer	2’100	220	2’320	296	907’200
4.5 Zimmer	2’470	250	2’720	282	474’240
5.5 Zimmer	2’960	280	3’240	0	0
Total/Durchschnitt	2’077	217	2’293	297	1’744’320

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto)



Zielgruppen / Nutzungskonzeption Wohnen, Thomasweg

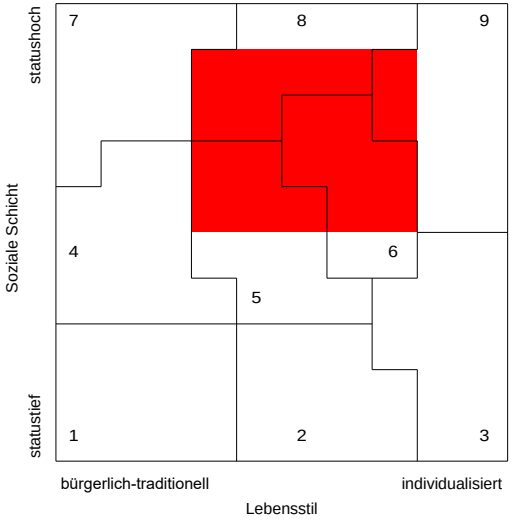
Zielgruppe

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

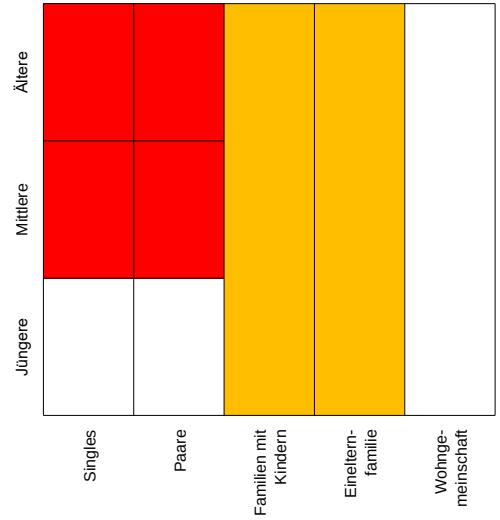
Nutzungskonzeption Wohnen

Grosszügigkeit	Eher gross
Standard	3.5 - durchschnittlich-gehoben
Energiestandard	Hülle gedämmt
1.5 Zimmer	48 m²
2.5 Zimmer	72 m²
3.5 Zimmer	97 m²
4.5 Zimmer	127 m²
5.5 Zimmer	142 m²

Nachfragersegmente Wohnen



Lebensphase



Beschrieb Zielgruppe

Les segments les plus prometteurs de la demande d'appartements à louer sont principalement la classe moyenne ouverte (segment 5), les "alternatifs établis" (segment 6) et la couche supérieure bourgeoise (segment 8). En ce qui concerne la phase de la vie, les copropriétés s'adressent aux célibataires et aux couples d'âge moyen et plus âgés (70 %) ainsi qu'aux familles et aux appartements en colocation (30 %).

La classe moyenne ouverte (segment 5) vit principalement dans des appartements spacieux de 3 à 5 pièces situés en banlieue. Les exigences en matière d'appartement sont relativement élevées, mais des compromis ont été faits sur l'emplacement.

Les "alternatifs établis" (segment 6) vivent dans des appartements de taille moyenne loués et occupés par leurs propriétaires ou dans des communautés de maisons. Par rapport à leurs possibilités financières, ils ont une propension relativement faible à posséder leur propre maison, et les offres culturelles et un quartier stimulant sont plus décisifs, que ce soit en ville, en banlieue ou à la campagne.

La majorité de la couche supérieure bourgeoise vit dans de grands appartements ou des copropriétés de 4 à 6 pièces loués à des prix relativement élevés - surtout dans les grandes agglomérations, dans des endroits calmes. Ils attachent une grande importance à un ameublement distingué de l'appartement, à une architecture de haute qualité, que ce soit dans des bâtiments neufs ou anciens. Les facteurs de localisation importants sont la proximité d'institutions culturelles, l'accès par les transport public et le calme dans le quartier. Le dépaysement autour de la maison est d'une importance secondaire.

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, Thomasweg

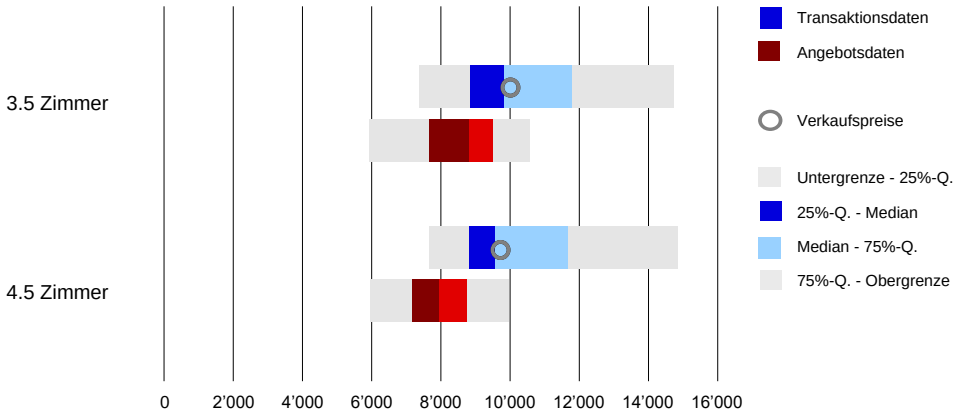
Wohnungsmix

	Anzahl	Anzahl (%)	NF/WHG (m²)	NF (m²)	NF (%)
1.5 Zimmer	0	0%	48	0	0%
2.5 Zimmer	4	16%	72	288	11%
3.5 Zimmer	12	48%	97	1’164	45%
4.5 Zimmer	9	36%	127	1’143	44%
5.5 Zimmer	0	0%	142	0	0%
Total	25	100%	104	2’595	100%

Erträge

	CHF	WHG	NF (m²)	CHF/m²	CHF
1.5 Zimmer	506’000	0	0	0	0
2.5 Zimmer	738’000	4	288	10’250	2’952’000
3.5 Zimmer	971’000	12	1’164	10’010	11’652’000
4.5 Zimmer	1’235’000	9	1’143	9’724	11’115’000
5.5 Zimmer	1’364’000	0	0	0	0
Total/Durchschnitt	1’028’760	25	2’595	9’911	25’719’000

Verteilung der Verkaufspreise (CHF/m²)



Ertragsstruktur

	Erträge					Leerstände		
Nutzung	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	25	2’595	9’911	25’719’000	-	-	-	-
MWG	70	5’874	297	-	1’744’320	5.0	2.0	0.2
Büro	-	1’680	192	-	322’560	20.0	10.0	2.7
Verkauf	-	560	187	-	104’720	20.0	10.0	2.7
Gewerbe	-	-	-	-	0	-	-	3.2
Gastronomie	-	-	-	-	0	-	-	3.4
-	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf UG	-	0	-	-	0	-	-	2.7
Lager UG	-	160	80	-	12’800	10.0	5.0	1.0
-	-	0	-	-	0	-	-	-
Insgesamt	95	10’869	-	25’719’000	2’184’400	-	-	-
Innen-PP	113	-	-	1’044’000	171’360	30.0	20.0	1.5
Aussen-PP	-	-	-	-	0	-	-	1.5
Besucher-PP	9	-	-	-	0	-	-	-
Total Ertrag	217	10’869	-	26’763’000	2’355’760	-	-	-

Verkaufsertrag EWG

bei Fertigstellung	0%
im 1. Jahr ab Fertigstellung	80%
im 2. Jahr ab Fertigstellung	20%
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	15’000	30.0	450’000
Altlasten	-	-	30’000
-	-	-	
-	-	-	
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)	-	-	480’000

	%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)	8.1	35’967
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)	-	480’000

Erstellungskosten BKP 1, 3-9

	NF (m²)	% BKP 2 | CHF/m²	CHF
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		5.0	2’310’788
Betriebseinrichtungen (BKP 3)		-	-
Umgebung (BKP 4)	6’700	175	1’172’500
Baunebenkosten (BKP 5)		5.0	2’310’788
Reserven (BKP 6)		-	-
Ausstattung (BKP 9)		-	-
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	5’794’075

	%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)	8.1	434’154
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)	-	5’794’075

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

	NF (m²)	CHF/m²	CHF
Könizstrassse	5’874	4’500	26’433’000
Thomasweg	2’595	4’650	12’066’750
-	-	-	-
Büro	1’680	3’450	5’796’000
Verkauf	560	3’000	1’680’000
Gewerbe	-	-	-
Gastronomie	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Verkauf UG	0	3’000	0
Lager UG	160	1’500	240’000
-	0		
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	10’869	4’252	46’215’750

	% (BKP 2) | CHF/m²	CHF
Honorare (pro memoria, oben enthalten)	17.0	7’856’678
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)	8.1	3’462’975
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	4’252	46’215’750

Erstellungskosten Total

	CHF/m²	CHF
Erstellungskosten BKP 1-9	4’785	52’009’825
Erstellungskosten BKP 0-9	-	52’489’825

Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung

Laufende Kosten (nach Fertigstellung, ohne EWG)

			CHF	% Soll	CHF/m²a	% BKP 2
Vermarktungskosten	2.5	% Verkaufsertrag	669'075	-	-	-
Erstvermietungskosten	15	% Nettomiete	326'604	-	-	-
Betriebskosten	13.2	CHF/m²a NF	109'217	5.0	13.2	0.3
Ordentlicher Unterhalt	0.3	% BKP 2	102'447	4.7	12.4	0.3
ab Jahr x nach Fertigstellung	6		-	-	-	-
Instandsetzung	0.5	% BKP 2	170'745	7.8	20.6	0.5
Langfristige Eigentümerkosten			382'409	17.5	46.2	1.1

Beschrieb Erstellungskosten

Les coûts de construction s'élèvent à 3881 CHF/m² pour une surface de 1 à 9 CFC.

Beschrieb Zeitachse Projektumsetzung

La construction du projet devrait commencer en avril 2022 et s'achever en avril 2024, avec la moitié des coûts pour la première et la deuxième année.

Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	52’009’825	4’785	2'748	886
Erstellungskosten BKP 2	46’215’750	4’252	2'442	788
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	480’000	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	52’489’825	-	-	-

Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	-	
Baubeginn	2025	April
Fertigstellung	2025	April
Nach Fertigstellung (bis)	-	
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	2022	Februar

Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	0.0	%
Baubeginn - Fertigstellung	100.0	% 1. Jahr
	0.0	% 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+
		02.02.25 01.02.26	02.02.26 01.02.27	02.02.27 01.02.28	02.02.28 01.02.29	02.02.29 01.02.30	02.02.30 01.02.31	02.02.31 01.02.32	02.02.32 01.02.33	02.02.33 01.02.34	02.02.34 01.02.35	02.02.35 01.02.25
Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EWG inkl. Parkierung	-	16’234’259	9’234’705	1’294’035	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	1’734’567	1’322’616	1’744’320	1’744’320	1’744’320	1’744’320	1’744’320	1’744’320	1’744’320	1’744’320	1’744’320	1’744’320
Büro	319’568	244’578	322’560	322’560	322’560	322’560	322’560	322’560	322’560	322’560	322’560	322’560
Verkauf	103’825	79’403	104’720	104’720	104’720	104’720	104’720	104’720	104’720	104’720	104’720	104’720
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	12’645	9’705	12’800	12’800	12’800	12’800	12’800	12’800	12’800	12’800	12’800	12’800
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	17’890’561	11’419’105	3’478’435	2’184’400	2’184’400	2’184’400	2’184’400	2’184’400	2’184’400	2’184’400	2’184’400
Parkplätze innen	170’289	129’932	171’360	171’360	171’360	171’360	171’360	171’360	171’360	171’360	171’360	171’360
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Mietertrag	2’340’893	1’786’234	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Ertrag	-	18’020’493	11’590’465	3’649’795	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760
Total Soll-Ertrag Renditeteil	2’340’893	1’786’234	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760
Leerstand Restnutzung in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leerstand in CHF	26’227	170’877	139’805	40’643	17’724	17’724	17’724	17’724	17’724	17’724	17’724	17’724
Leerstand in %	1.1	9.6	5.9	1.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	-	17’849’616	11’450’660	3’609’152	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036
Total Ist-Ertrag Renditeteil	2’314’666	1’615’357	2’215’955	2’315’117	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036

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+
		02.02.25 01.02.26	02.02.26 01.02.27	02.02.27 01.02.28	02.02.28 01.02.29	02.02.29 01.02.30	02.02.30 01.02.31	02.02.31 01.02.32	02.02.32 01.02.33	02.02.33 01.02.34	02.02.34 01.02.35	02.02.35 01.02.25
Total Soll-Ertrag	-	18’020’493	11’590’465	3’649’795	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760
Total Soll-Ertrag Renditeteil	2’340’893	1’786’234	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760	2’355’760
Leerstand in CHF	26’227	170’877	139’805	40’643	17’724	17’724	17’724	17’724	17’724	17’724	17’724	17’724
Leerstand in %	1.1	9.6	5.9	1.7	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Total Ertrag nach Ausfällen	-	17’849’616	11’450’660	3’609’152	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036
Total Ist-Ertrag Renditeteil	2314666	1’615’357	2’215’955	2’315’117	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036	2’338’036
Kosten Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstellungskosten	-	52’009’826	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermarktungskosten	-	390’024	221’862	31’089	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstvermietungskosten	-	301’567	14’355	9’465	-	-	-	-	-	-	-	-
Betriebskosten	108’565	82’813	109’217	109’217	109’217	109’217	109’217	109’217	109’217	109’217	109’217	109’217
Ordentlicher Unterhalt	88’092	-	-	-	-	-	-	102’447	102’447	102’447	102’447	102’447
Instandsetzung/Sanierung	166’533	-	170’745	170’745	170’745	170’745	170’745	170’745	170’745	170’745	170’745	170’745
Total Betrieb und Unterhalt	363’190	82’813	279’962	279’962	279’962	279’962	279’962	382’409	382’409	382’409	382’409	382’409
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	52’784’230	516’178	320’516	279’962	279’962	279’962	382’409	382’409	382’409	382’409	382’409
in % Soll-Mietertrag	-	21.5	12.5	12.3	11.9	11.9	11.9	16.2	16.2	16.2	16.2	16.2
Total Nettoertrag	-	-34’934’613	10’934’482	3’288’636	2’058’075	2’058’075	2’058’075	1’955’628	1’955’628	1’955’628	1’955’628	1’955’628
Total Nettoertrag Renditeteil	1’951’476	-37’199’287	1’921’639	2’025’690	2’058’075	2’058’075	2’058’075	1’955’628	1’955’628	1’955’628	1’955’628	1’955’628

Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

Diskontierung

Erträge	
EWG	2.05%
MWG	2.05%
Büro	3.90%
Verkauf	3.55%
Gewerbe	-
Lager	5.25%
Gastronomie	-
-	-
-	-
Innen-PP	2.40%
Aussen-PP	-
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	2.20%

Kosten	
Erstellungskosten	1.50%
Vermarktungskosten	2.25%
Erstvermietungskosten	2.25%
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	2.25%
Weitere Kosten	-

Bewertungszweck

Beispielbericht

Bemerkungen

Sämtliche Angaben in diesem Bericht sind frei erfunden. Das Objekt existiert nicht.

Bewertungseinstellungen

Bewertungsstichtag	1.2.2025
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Liegenschaftssteuern	1.2 ‰

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		49’794’000	CHF	5.9%	3.1%
Sicherheitsmarge	(15 %)	7’469’000	CHF		
Marktwert per 1.2.2025		42’325’000	CHF	7%	3.7%
		4’363	CHF /m² GSF		
Marktwert per Baubeginn		50’226’000	CHF	5.9%	3.1%
Marktwert per Fertigstellung		102’199’000	CHF	2.9%	2.5%

Zürich, 14.2.2025

Max Muster

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerters erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerters für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

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

Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert per 1.2.2025		Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz		2.40%	2.30%	2.20%	2.10%	2.00%	2.40%	2.30%	2.20%	2.10%	2.00%
	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Erträge	-10.0%	-14’814	-12’486	-10’073	-7’492	-4’783	-35.0%	-29.5%	-23.8%	-17.7%	-11.3%
	-5.0%	-10’116	-7’619	-5’037	-2’286	635	-23.9%	-18.0%	-11.9%	-5.4%	1.5%
	0.0%	-5’375	-2’751	0	2’920	6’010	-12.7%	-6.5%	0.0%	6.9%	14.2%
	+5.0%	-677	2’116	5’037	8’126	11’385	-1.6%	5.0%	11.9%	19.2%	26.9%
	+10.0%	4’063	6’984	10’073	13’332	16’761	9.6%	16.5%	23.8%	31.5%	39.6%
Erstellungskosten	+10.0%	-9’819	-7’195	-4’402	-1’524	1’566	-23.2%	-17.0%	-10.4%	-3.6%	3.7%
	+5.0%	-7’619	-4’994	-2’201	720	3’767	-18.0%	-11.8%	-5.2%	1.7%	8.9%
	0.0%	-5’375	-2’751	0	2’920	6’010	-12.7%	-6.5%	0.0%	6.9%	14.2%
	-5.0%	-3’174	-550	2’201	5’121	8’211	-7.5%	-1.3%	5.2%	12.1%	19.4%
	-10.0%	-973	1’651	4’402	7’322	10’412	-2.3%	3.9%	10.4%	17.3%	24.6%
Sicherheitsmarge	+5.0%p	-7’576	-5’079	-2’497	254	3’132	-17.9%	-12.0%	-5.9%	0.6%	7.4%
	+2.5%p	-6’476	-3’936	-1’227	1’566	4’571	-15.3%	-9.3%	-2.9%	3.7%	10.8%
	0.0%p	-5’375	-2’751	0	2’920	6’010	-12.7%	-6.5%	0.0%	6.9%	14.2%
	-2.5%p	-4’317	-1’608	1’227	4’233	7’407	-10.2%	-3.8%	2.9%	10.0%	17.5%
	-5.0%p	-3’217	-423	2’497	5’587	8’846	-7.6%	-1.0%	5.9%	13.2%	20.9%

Unterlagenverzeichnis

Grundstück	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Grundbuchauszug	ja	05.12.2020	Propriétaire	Registre foncier Liebefeld	
Kataster- / Situationsplan	ja	05.02.2021	SIG Ct. BE	Canton BE	
Bau- und Zonenordnung	nein				
Wesentliche Servitute, Belege	ja	12.12.2020	Propriétaire	Registre foncier (Grund-DB)	
Altlasten / Ökologische Risiken	nein				
Denkmalschutz	nein				
Baurechtsunterlagen	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Gebäude	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Objektpläne	nein	08.08.2020	Propriétaire	Architecte	
Baubeschrieb	ja	14.11.2020	Propriétaire	Commune (autorisation de constr.)	
Flächen und Volumen	ja	11.09.2020	Maître d'ouvrage	Plans / AGV Ct. BE	
Gebäudeanalyse	nein				
Zusätzliche technische Anlagen	nein				
Kostenkalkulation (Erstellungskosten)	nein				
Kostenabrechnungen (laufende Kosten)	nein				
Gebäudeversicherungsausweis (GV)	ja	10.04.2020	Propriétaire	GVB	
Fotodokumentation	ja	12.02.2021	FPRE	M. Muster, évaluateur	
Weitere Unterlagen	nein				

Vermietung	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Mieterspiegel (Nettomiete)	nein				
Nebenkosten	nein				
Mietverträge	nein				
Umsatzangaben / Betriebskalkulation	nein				
Unterhaltsplanung	nein				
Weitere Unterlagen	ja	08.11.2020	SIG Ct. BE	Service de protection contre le bruit	

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 Bewerters 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.

POTO Muster_DE

Auftraggeber

Muster AG

Muster Str. 29

8000 Zürich

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE

Max Muster

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

Projektleiter/in: Max Muster

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 AltlV).

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 Edelrohbau (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 überwälzt 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:

Immobilienspezifischer 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 ermöglich. 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.

Servitute:

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.