



**Disclaimer:**

***Dieses Exposé darf nur streng vertraulich behandelt werden!***

***Es ist untersagt einzelne Blätter und/oder das gesamte Exposé zu kopieren und es ist untersagt, ohne vorherige Einwilligung, die bei kmi kälin & mattenberger immobilien ag eingeholt werden muss, dieses Exposé an andere Personen oder Firmen auszuhändigen.***

**Seite 2:** Disclaimer / Inhaltsverzeichnis

**Seite 3:** Präambel

**Seite 4:** Procura speciale

**Seite 5:** Makrolage

**Seite 6:** Mikrolage

**Seite 7:** Projektdaten

**Seite 8:** Investitionsmöglichkeiten

**Seite 9:** Kontaktpersonen

**Ab Seite 10 und ff:** Bewertungsbericht (34 Seiten) von WüestPartner AG mit Erstellungsdatum 12.06.2020

Bei diesem Boardinghouse handelt es sich um ein Projekt in der Wohn- und Geschäftszone in Viganello-Lugano.

Auf dem Grundstück mit einer Fläche von 699 m<sup>2</sup> entsteht eine Studentenwohnanlage (Boardinghouse) mit total 45 Mietwohnungen.

Die Baubewilligung ist pendent.

kmi kälin & mattenberger immobilien ag hat in der Immobilienprojektentwicklung mit verschiedenen Generalunternehmen im Baugewerbe seit Jahren Kooperationen.

Herr Carlo Capellano, Inhaber des Bauunternehmens Meraki Sagl, CH 6900 Lugano ([www.meraki-sagl.ch](http://www.meraki-sagl.ch)) ist durch die Projektinhaberin Leitzen AG, CH 6300 Zug autorisiert, alle mit dem Boardinghouse im Zusammenhang stehenden Handlungen durchzuführen.

Siehe Seite 4: Procura speciale

kmi kälin & mattenberger immobilien ag ist durch Herrn Carlo Capellano beauftragt den Baulandkauf und den Projektverkauf oder den Verkauf des fertig erstellten Boardinghouse abzuwickeln.



ROGITO N. ~~3277~~ INSERTO 4 Foglio 1.

LEITZEN AG  
BAHNHOFSTRASSE 7  
CH-6300 ZUG

### Procura speciale

in virtù della quale la Signora Nicole Piera Beretta Piccoli Lienhard, residente in Via Pradello 5, 6934 Bioggio, cittadina svizzera, nato il 25 settembre 1973, in qualità di Amministratore Unico e Membro del consiglio di amministrazione della società Leitzen AG, con sede in Bahnhofstrasse 7, 6300 Zugo

(in appresso denominato "mandante")

dà facoltà alla Signora:

Carlo Arturo Giuseppe Capellano, residente in Via Castausio 14, 6900 Lugano, cittadino italiano, con permesso B, nato l'8 gennaio 1972 a Ivrea (TO), Italia.

(in appresso denominato "mandatario")

ad agire per conto del mandante in qualità di procuratore speciale nel seguente contesto:

"Rappresentanza e firma del contratto di costituzione di diritto di compera della proprietà sita nel RFD di Lugano-Viganello, Part. 11 (undici) e part. 13 (tredici) – concedente Pierangelo Canzani" e relative dichiarazioni

La presente procura non può essere trasferita in alcun caso a terzi. La mandante fa notare espressamente che il mandatario è tenuto a tenere correntemente informata la mandante circa il suo operato, in caso di necessità a redigere delle relazioni e a fornire informazioni integrative su richiesta della mandante oltre che a trasmetterle tempestivamente copia di tutte le transizioni stipulate per iscritto in virtù della presente procura, delle spedizioni postali pervenute e delle transazioni monetarie effettuate nonché di informare tempestivamente la mandante di tutti gli accordi verbali a cui è addivenuto. Il mandatario si impegna inoltre a fornire all'organo della mandante tutte le informazioni e a recapitargli tutti i documenti affinché quest'ultima possa adempiere ai propri obblighi ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di diritto societario ed obbligo di diligenza.

La mandante non si assume alcuna responsabilità per gli obblighi, a prescindere dal genere, assunti dal mandatario senza la copertura finanziaria rappresentata da mezzi di cui dispone la mandante; di tali obblighi risponde personalmente il mandatario.

La presente procura non può essere trasferita in alcun caso a terzi. La mandante fa notare espressamente che non possono essere impartite altre procure che dipendano dalla presente procura speciale.

Il mandatario risponde personalmente ed illimitatamente sia nei confronti della mandante che dell'organo della mandante domiciliato in Paradiso per qualsiasi danno derivante da una violazione commessa contro le presenti disposizioni.

La presente procura è valida un anno a partire dalla sua emissione (V. data sottostante).

Zugo, 29 marzo 2018

Il mandante:

Nicole Piera Beretta Piccoli Lienhard



ROGITO N. ~~3277~~ INSERTO 4 Foglio 2

Autentica no. 94'586

Nicole Piera Beretta Piccoli Lienhard, nata il 25.9.1973, di sesso femminile, da Lugano e Buchs (AG) in Bioggio, persona a me nota, nella sua qualità di amministratrice unica della Leitzen AG, con sede a Zugo, con potere di firma individuale, qualità e poteri di firma da me notaio verificati.

mi ha confermato per telefono di avere apposto personalmente la firma a tergo, che dichiaro autentica.

Lugano, 5 aprile 2018

Dott. Alessandro Martinelli, notaio in Lugano (Svizzera)



ALESSANDRO MARTINELLI, Notaio, Lugano

Lugano 5 aprile 2018

Lugano giorno mese anno

COPIA AUTENTICA PER

Leitzen AG Zugo

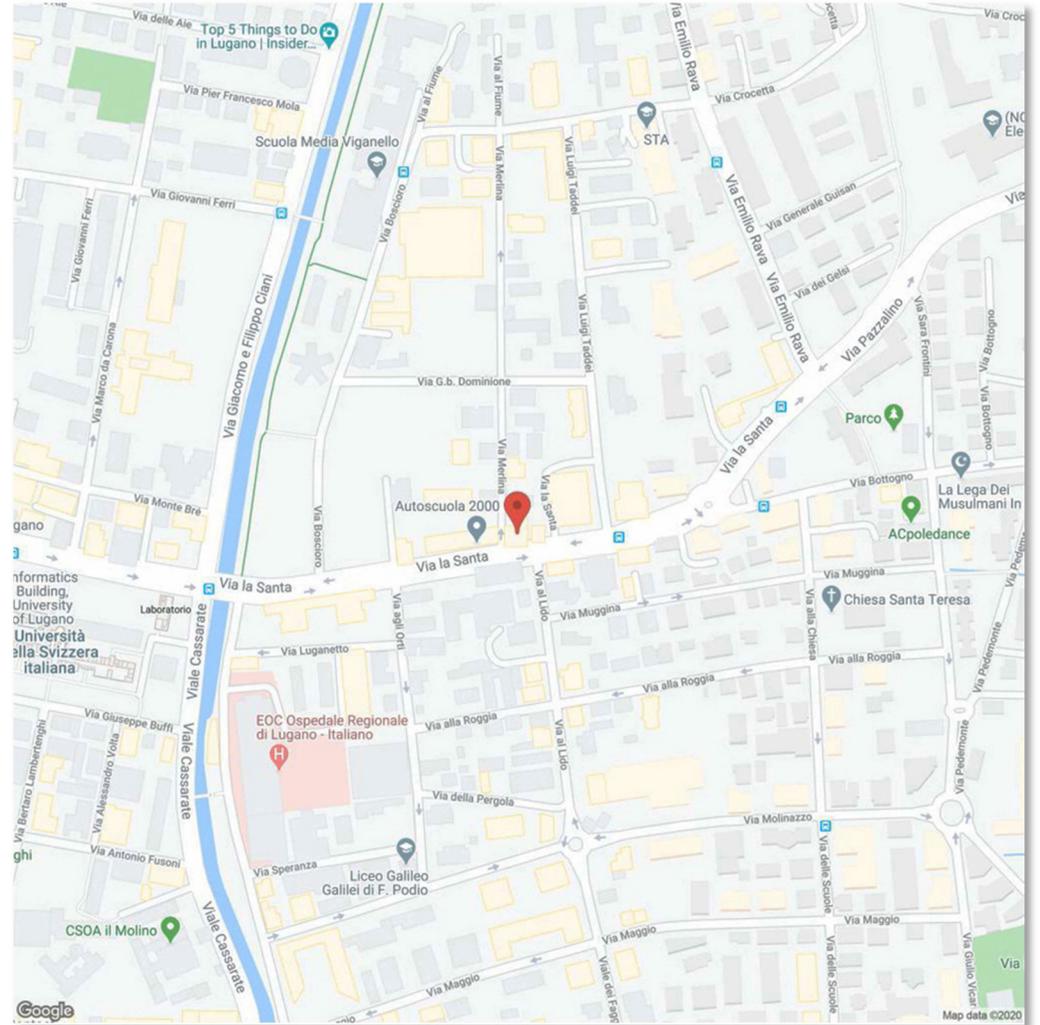
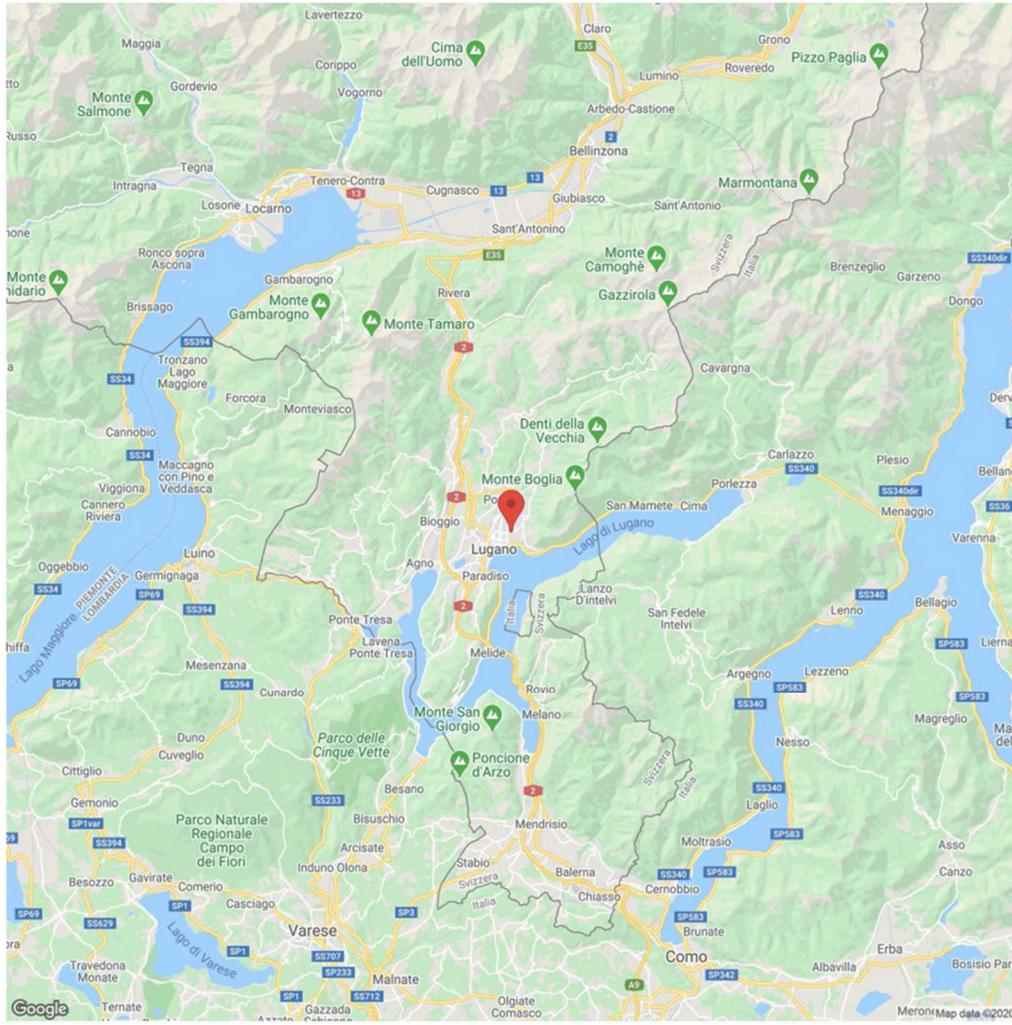
DELL'INSERTO A DEL MIO ISTRO-

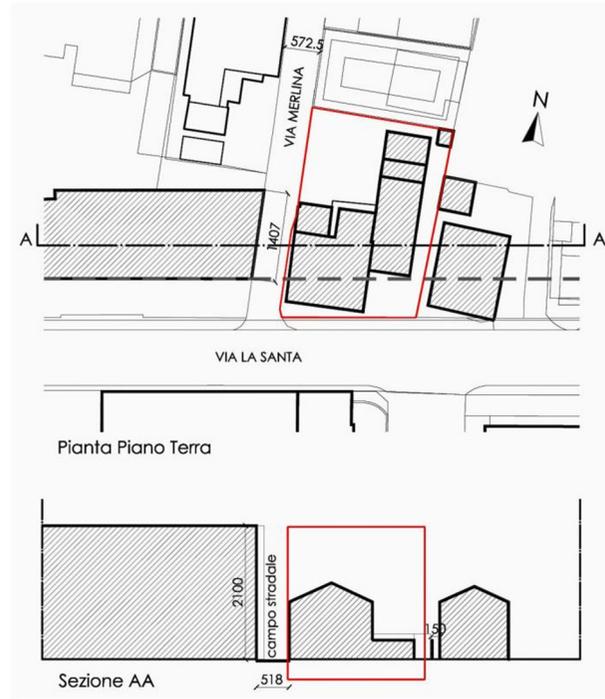
MENTO No. 3277 DA ME COLLAZIO-

NATA CON L'ORIGINALE

\*firma, qualifica e domicilio.







**Projektdaten:**

- Grundstück: Parzelle Kat.-Nr. RFD 13 hat eine Gesamtfläche von 699 m<sup>2</sup>
- Studentenwohnanlage (Boardinghouse) mit total 45 Mietwohnungen.
- Bauzonenordnung: RS7 / W7
- Baubewilligung pendent

**Geschossauslegung:**

- Im 1. Untergeschoss: Technik und Fitnessraum
- Im 2. Untergeschoss: Technik und 17 Tiefgaragenplätze
- 1. Obergeschoss: Co-Working-Räume und Bar
- 2. bis 7. Obergeschoss: 45 Studenten-Mietwohnungen
- Dachterrasse



### Phase 1 / Baulandkauf:

Damit das Bauland gekauft werden kann, besteht die Investitionsmöglichkeit einer Darlehensgewährung.  
Das Bauland verkauft eine Privatperson.

- Darlehensbetrag:** CHF 1'250'000.00
- Darlehensnehmerin:** kmi kälin & mattenberger immobilien ag
- Zinssatz:** 5% pro Jahr pro rata temporis berechnet
- Zinszahlung:** Zusammen mit der Darlehensrückzahlung
- Darlehenslaufzeit::** 6 Monate ab Erteilung der Baubewilligung maximal 24 Monate
- Darlehensbesicherung:** Inhaber-Schuldbrief im Wert von CHF 1'250'000.00 ausgestellt auf das Grundstück im Nachrang der Bank.  
Der Inhaber-Schuldbrief im 1. Rang ist auf CHF 1'000'000.00 ausgestellt.

Der Marktwert per 01.03.2020 des Grundstücks: CHF 2'326'000.00

Details siehe Seite 1 im Bewertungsbericht von WüestPartner AG mit Erstellungsdatum 12.06.2020

### Phase 2 / Projektverkauf:

Es besteht die Möglichkeit das baubewilligte Boardinghouseprojekt inklusive dem Bauland für CHF 3'600'000.00 zu kaufen und den Bau in eigener Regie zu realisieren.

### Phase 3 / Kauf des Boardinghouses als Betreibergesellschaft:

Es besteht die Möglichkeit das fertig erstellte Boardinghouse zu kaufen und zu betreiben.

- Investitionskosten:** CHF 14'500'000.00
- Zu erwartende Rendite:** 5,3% Brutto pro Jahr

Details siehe Seite 2 und 3 im Bewertungsbericht von WüestPartner AG mit Erstellungsdatum 12.06.2020



kmi  
kälin & mattenberger  
immobilien ag

**Beat Mattenberger**  
T: +41 91 791 64 81  
E: b.mattenberger@kmi.swiss



**Hermann Kälin**  
T: +41 91 791 64 82  
E: h.kaelin@kmi.swiss



---

**IHR PARTNER  
FÜR IMMOBILIEN.**

**IL VOSTRO PARTNER  
PER IMMOBILI.**

---

**IMMOBILIENOPTIMIERUNG  
IMMOBILIENENTWICKLUNG**

---

OTTIMIZZAZIONE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE  
SVILUPPO IMMOBILIARE



## Bewertungsbericht

**Wohn- und Geschäftsliegenschaft  
Studentato\_Viganello  
Via la Santa 15  
6962 Viganello  
Schweiz**



**kmi  
kälän & mattenberger  
immobilien ag**



**Marktwert CHF 2'326'000**

Bewertungsstichtag	01.03.2020
Auftraggeber	kmi   kälän & mattenberger immobilien ag
Projekt-Referenznummer (PRN)	117890
Liegenschaftsnummer	117890.2002
Bewertungs Id	101-16820-100
Projektleiter	Fabio Guerra, Wüest Partner
Bewerter	Marco Troccoli, Wüest Partner
Besichtigungsdatum	11.02.2020
Besichtigt durch	Reinhard Adriano Oppikofer

**Marktwert per  
01.03.2020**

**Parzelle Kat.-Nr. RFD 13 Lugano-Viganello – Projekt mit Baubewilligung**  
Discounted Cashflow-Methode (DCF)

Inklusive:

- Realisierungszeiten (Annahme Fertigstellung innert 2 Jahren)
- Anlagekosten (Gemäss Angabe Entwickler)
- Risiko/Gewinn (Annahme rund 6%)

# Zusammenfassung

## Objekteigenschaften

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Via la Santa 15  
6962 Viganello  
Schweiz

WGS84: 46.011618 / 8.963188



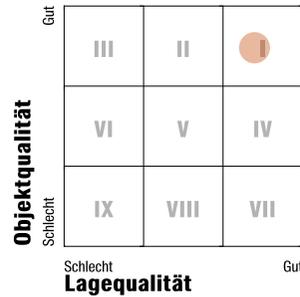
Wirtschaftseinheit	Studentato_Viganello
Referenznummer	117890.2002
Eigentümer	Canzali Pierangelo
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2021
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	kmi   kälín & mattenberger immobilien ag
Kontaktperson	Beat Mattenberger b.mattenberger@kmi.swiss
Projektleiter	Fabio Guerra fabio.guerra@wuestpartner.com
Bewerter	Marco Troccoli marco.troccoli@wuestpartner.com

## Resultate

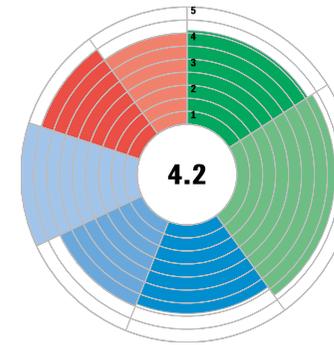
Werte ME CHF CHF/m² VMF

Marktwert	2'326'000	1'691
Teuerung		0.50%
Diskontierungssatz real/nominal	3.10%	3.62%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		3.10%
Netto-/Bruttorendite Annuität	3.04%	23.45%
Bruttorendite (Soll/Ist)	0.00%	0.00%
IRR 5/IRR 10	3.62%	3.62%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	-131.25%	-131.25%
Annuität Nettorendite (P1-10) vor/nach CapEx	-33.99%	-33.99%

## Marktmatrix



## Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>4.2</b>	
<b>Lage</b>	<b>4.2</b>	<b>40</b>
Makrolage	4.1	40
Mikrolage	4.3	60
<b>Objekt</b>	<b>4.3</b>	<b>40</b>
Nutzung	3.9	40
Standard	4.0	30
Zustand	5.0	30
<b>Investment</b>	<b>4.3</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	4.5	50
Verkäuflichkeit	4.0	50
Ertragsrisiko		

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

## Mieten

Nutzung	Aktuelle Miete				Marktmiete									
	Typ	Anzahl	m²	Anteil	Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Leer	Abw.
Wohnen		45	853		0		0	0		446'400	523	95%	4.8%	
Büro		1	204		0		0	0		42'834	210	30%	5.0%	
Gastronomie		1	84		0		0	0		21'113	250		3.0%	
Nebennutzung Wohnen		1	234		0		0	0		32'714	140		5.0%	
Parken innen		17			0		0	0		36'720			2.0%	
<b>Total</b>		<b>65</b>	<b>1'376</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>579'780</b>	<b>395</b>		<b>4.6%</b>	

## Renditen

	Barwert	Annuität (P1-Exit)			Annuität (Exit)			%Soll (P1-Exit)		%Soll (Exit)		%GNW (P1-Exit)		%GNW (Exit)		Rendite
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m²]	Q	[CHF/m²]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]	[%]
Bruttoertrag (Soll)	17'889'238	545'348	396		421		100.0%		100.0%		9.6%		10.2%		23.45%	
Soll-Mieterträge	17'889'238	545'348	396		421		100.0%		100.0%		9.6%		10.2%		23.45%	
Ertragsminderungen	944'770	28'801	21		19		5.3%		4.6%		0.5%		0.5%		1.24%	
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>	<b>16'944'468</b>	<b>516'547</b>	<b>376</b>		<b>402</b>		<b>94.7%</b>		<b>95.4%</b>		<b>9.1%</b>		<b>9.7%</b>		<b>22.21%</b>	
Betriebskosten	2'293'748	69'937	51	95%	53	95%	12.8%	83%	12.5%	81%	1.2%	95%	1.3%	95%	3.01%	
Instandhaltung	966'802	29'478	21	66%	24	74%	5.4%	34%	5.8%	37%	0.5%	64%	0.6%	72%	1.27%	
Instandsetzung	1'592'683	48'562	35		48		8.9%		11.4%		0.9%		1.2%		2.09%	
Projektrisiko/-gewinn	552'750	16'854	12		0		3.1%		0.0%		0.3%		0.0%		0.72%	
Erstellungskosten	9'212'497	280'893	204		0		51.5%		0.0%		4.9%		0.0%		12.08%	
<b>Total Kosten</b>	<b>14'618'480</b>	<b>445'723</b>	<b>324</b>		<b>125</b>		<b>81.7%</b>		<b>29.7%</b>		<b>7.8%</b>		<b>3.0%</b>		<b>19.16%</b>	
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>2'325'988</b>	<b>70'824</b>	<b>51</b>		<b>277</b>		<b>13.0%</b>		<b>65.7%</b>		<b>1.2%</b>		<b>6.7%</b>		<b>3.04%</b>	

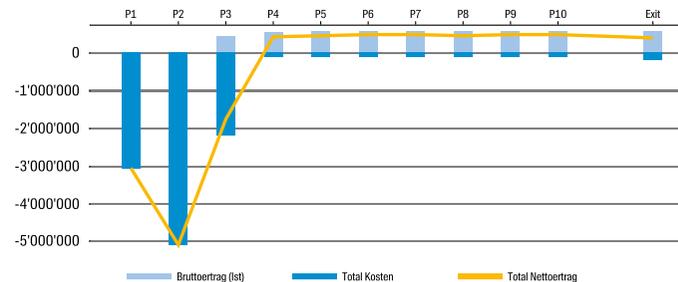
# Zusammenfassung 2

## Ergebnisse

		Perioden   Nominale Cashflows										Exit
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		01.03.2020 - 28.02.2021	01.03.2021 - 28.02.2022	01.03.2022 - 28.02.2023	01.03.2023 - 29.02.2024	01.03.2024 - 28.02.2025	01.03.2025 - 28.02.2026	01.03.2026 - 28.02.2027	01.03.2027 - 29.02.2028	01.03.2028 - 28.02.2029	01.03.2029 - 28.02.2030	01.03.2030
Erträge	Ann. %-Soll											
Bruttoertrag (Soll)	100.0%	0	0	582'339	588'520	591'463	594'420	597'392	600'379	603'381	606'398	609'430
Soll-Mieterträge	100.0%	0	0	582'339	588'520	591'463	594'420	597'392	600'379	603'381	606'398	609'430
Ertragsminderungen	5.3%	0	0	134'384	55'267	27'137	27'273	27'409	27'546	27'684	27'822	27'962
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>	<b>94.7%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>447'955</b>	<b>533'254</b>	<b>564'326</b>	<b>567'147</b>	<b>569'983</b>	<b>572'833</b>	<b>575'697</b>	<b>578'576</b>	<b>581'468</b>
<b>Kosten</b>												
Betriebskosten	12.8%	0	0	122'516	86'586	73'961	74'331	74'702	75'076	75'451	75'829	76'208
Instandhaltung	5.4%	0	0	20'605	20'708	20'811	20'915	21'020	28'270	28'411	28'553	35'421
Instandsetzung	8.9%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69'269
Projektrisiko/-gewinn	3.1%	172'800	289'440	116'355	0	0	0	0	0	0	0	0
Erstellungskosten	51.5%	2'880'000	4'824'000	1'939'248	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Kosten</b>	<b>81.7%</b>	<b>3'052'800</b>	<b>5'113'440</b>	<b>2'198'723</b>	<b>107'293</b>	<b>94'772</b>	<b>95'246</b>	<b>95'722</b>	<b>103'346</b>	<b>103'863</b>	<b>104'382</b>	<b>180'897</b>
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>13.0%</b>	<b>-3'052'800</b>	<b>-5'113'440</b>	<b>-1'750'768</b>	<b>425'960</b>	<b>469'554</b>	<b>471'901</b>	<b>474'261</b>	<b>469'487</b>	<b>471'835</b>	<b>474'194</b>	<b>400'571</b>
<b>Marktwert per Periodenbeginn</b>		<b>2'325'988</b>	<b>5'529'426</b>	<b>10'954'239</b>	<b>13'139'133</b>	<b>13'178'832</b>	<b>13'175'416</b>	<b>13'169'477</b>	<b>13'160'912</b>	<b>13'156'915</b>	<b>13'150'374</b>	<b>13'141'185</b>
Bruttorendite p.a.		0.00%	0.00%	5.32%	4.48%	4.49%	4.51%	4.54%	4.56%	4.59%	4.61%	4.64%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		-131.25%	-92.48%	-15.98%	3.24%	3.56%	3.58%	3.60%	3.57%	3.59%	3.61%	3.05%
Wertänderungrendite p.a.		137.72%	98.11%	19.95%	0.30%	-0.03%	-0.05%	-0.07%	-0.03%	-0.05%	-0.07%	
Total Return p.a.		6.48%	5.63%	3.96%	3.54%	3.54%	3.54%	3.54%	3.54%	3.54%	3.54%	

## Sensitivitätsanalyse

		Relative Darstellung					
		Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
			3.40%	3.20%	3.10%	3.00%	2.80%
Soll-Mieterträge	-10%	-78%	-76%	-76%	-75%	-73%	
	+0%	-9%	-3%	0%	3%	11%	
	+10%	60%	70%	76%	81%	94%	
Leerstand	+100%	-45%	-42%	-40%	-38%	-33%	
	+0%	-9%	-3%	0%	3%	11%	
	-100%	28%	36%	40%	45%	55%	
Instandsetzungskosten	-10%	-3%	3%	7%	10%	18%	
	+0%	-9%	-3%	0%	3%	11%	
	+10%	-15%	-10%	-7%	-4%	3%	



## Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Beschrieb	5
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	8
Nutzungsübersicht	10
Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung	12
Flächenspiegel	13
Zusammenfassung nach Mieter und Nutzung	15
Kontoübersicht	16
Sensitivitätsanalyse	18
Zuschlagsmodell	19
Qualitätsprofil	20
Fotodokumentation	23
Karten (Makrolage/Mikrolage)	24
Pläne	25
Kontext	30
Grundlagenverzeichnis	31
Glossar	32

## Beschrieb

### Auftrag

Im Rahmen einer Finanzierung wird Wüest Partner von kälin & mattenberger immobilien ag (kmi), vertreten durch Herrn Beat Mattenberger, beauftragt, die Marktwertermittlung für das geplante Studentenwohnanlage inkl. Geschäftsflächen (Co-Working, Bar und Fitness) mit Baubewilligung auf der Parzelle Kat.-Nr. RFD 13 (699 m2) in Lugano-Viganello vorzunehmen.

Besonderheiten/Annahmen:

- **Fertigstellung** innert 2 Jahren (per 01.03.2022)
- Studentenzimmer **möbliert** vermietet (höhere Marktmiete, Kosten sowie Fluktuation als übliches Wohnen)
- **Anfangsleerstand** 30% (per 01.03.2022), danach Abbau innert 24 Monate
- **Geschäftsflächen** (Co-Working, Bar und Fitness) separat vermietet (nicht Teil der Vermietung der Studentenzimmer)
- **Anlagekosten (BKP 0-9)** gemäss Angabe des Entwicklers
- Hauptnutzflächen (**HNF**) gemäss Angabe des Entwicklers

### Makrolage

#### Allgemeine Standortfaktoren

Die Gemeinde Lugano (TI) ist das Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration und zählt 63'185 Einwohner (Veränderung 2014 bis 2018: -0.8%). Der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hochqualifizierte und qualifizierte Führungskräfte) lag in Lugano im Jahr 2017 bei 11% (Schweiz: 12%). In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Lugano leben 63'000 respektive 127'000 Einwohner (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 415'000 respektive 695'000 Personen).

Von Lugano aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 253'000 Einwohner und 185'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'636'000 Einwohner und 1'168'000 Beschäftigte).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2017 45'225, wovon 88.5% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 75.0%). Seit 2015 ist die Anzahl der in Lugano Beschäftigten um 0.5% gesunken, wobei im Industriesektor ein Wachstum und im Dienstleistungssektor ein Rückgang der Beschäftigung zu verzeichnen war. Die Region Lugano wies zwischen 2018 und 2019 einen negativen Firmenwanderungssaldo auf, d.h., es sind mehr Firmen in andere Regionen weggezogen als aus anderen Regionen zugezogen.

#### Mietwohnungen

Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 220 pro m2 und Jahr, rund 16% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 190 pro m2 und Jahr. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.8% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.7%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 10.4% (Schweiz: 7.4%).

In Lugano gibt es total 37'347 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 62%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 296 neue Wohnungen gebaut, was ca. 0.9% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.3%).

#### Büronutzungen

In Lugano liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Büros bei CHF 257 pro m2 und Jahr. Dieser Wert liegt über dem Schweizer Referenzwert von CHF 206 pro m2 und Jahr.

In der Agglomeration Lugano (CH) gibt es insgesamt ca. 1'008'000 m2 Bürofläche (davon 588'000 m2 in Lugano). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Lugano (CH) die Neubauproduktionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

#### Verkaufsnutzungen

In Lugano liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Verkaufsflächen bei CHF 332 pro m2 und Jahr. Dieser Wert liegt über dem Schweizer Referenzwert von CHF 263 pro m2 und Jahr.

In der Agglomeration Lugano (CH) gibt es insgesamt ca. 578'000 m2 Verkaufsfläche (davon 365'000 m2 in Lugano). Pro Einwohner der Agglomeration stehen somit 3.8 m2 Verkaufsfläche zur Verfügung, etwa gleich viel wie im Schweizer Durchschnitt (4.1 m2 pro Einwohner). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Lugano (CH) die Neubauproduktionen bei den Verkaufsflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

#### Fazit

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Lugano als Ort mit **guter Standortqualität für Mietwohnungen (4.0 Punkte)** und **sehr guter Standortqualität für Büronutzungen (4.5 Punkte)** und **Verkaufsflächen (4.3 Punkte)** auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität].

### Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich rund 100 m vom neuen Universitätscampus mit Eröffnung per September 2020 und rund 400 m vom Hauptsitz der «Università della Svizzera Italiana (USI)» entfernt und geniesst somit von sehr guter Nutzerexposition (Studenten). Das Objekt ist sowohl mit ÖV (Lugano Zentrum innert rund 5 und Bahnhof Lugano innert rund 10 Minuten erreichbar) sowie mit MIV (Autobahnkreuz Lugano Nord und somit die Nord-Süd Achse A2 innert rund 10 Minuten erreichbar) gut erschlossen. Infrastruktur (Schulen und Einkaufsmöglichkeiten) ist reichlich vorhanden.

- + Nutzerexposition (Studenten)
- + Erschliessung (ÖV und MIV)
- + Infrastruktur (Schulen und Einkaufsmöglichkeiten)

## Fazit

Gemäss Mikrolagering von Wüest Partner, gilt die Lage als gut für Mietwohnungen (4.0 Punkte) und durchschnittlich für Büro- und Verkaufsflächen (3.0 Punkte auf einer Skala von 1.0 [sehr schlecht] bis 5.0 [exzellent]) innerhalb der Gemeinde Lugano. Wegen der Nähe zur Universität «Università della Svizzera Italiana (USI)» inkl. Neuer Campus mit Eröffnung per September 2020, ist die Mikrolage nach unserem Erachten als **sehr gut (4.5 Punkte) für Mietwohnungen** und **gut (4.0 Punkte) für Geschäftsflächen** zu betrachten.

## Gebäude/Areal

### Grundbuch

Die vorliegende Bewertung betrifft die Parzelle Kat.-Nr. **RFD 13** der Gemeinde Lugano-Viganello mit insgesamt **699 m2 GSF**. Der Grundbuchauszug der betroffene Parzelle wurde eingesehen: Es liegen nicht alle Details der Wortlaute vor, nach unserem Erachten sind jedoch darin für die vorliegende Bewertung keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

### Bauzonenordnung

Die Parzelle befindet sich in der **Wohn- und Geschäftszone «Zona residenziale-commerciale speciale: RS7»** mit einer Baumassenziffer von **22.5 m3/m2**. Es wird davon ausgegangen, dass das Projekt mit Baubewilligung alle Vorschriften einhält und so wie dargestellt realisiert werden kann.

### Altlastenkataster und Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster (Quelle: OASI, www.ti.ch/oasi, März 2020) sowie nicht im Inventar des Denkmalschutzes (Quelle: «Inventario dei beni culturali», www.ti.ch/ibc, März 2020) eingetragen.

### Projekt

Es handelt sich um eine Studentenwohnanlage mit insgesamt **45 Studentenwohnungen** in den oberen Geschossen (2.-6.OG), **Co-Working und Bar** in EG und 1.OG und ein **Fitness** im UG und ein begehbare Dachfläche. Die Erschliessung erfolgt Zentral über ein Treppenhaus mit Aufzug. Die insgesamt **17 Einstellplätze** sind in den 2 UGs untergebracht zusammen mit der Technik. Es sind keine externe Autoabstellplätze vorhanden. Das Projekt wirkt für seine Zielgruppe (Studenten) attraktiv.

### Fazit

Es wird von einem **guten Standard für Neubau** ausgegangen (vgl. Qualitätsprofil).

## Nutzung

Die Liegenschaft verfügt über folgenden Nutzungsmix:

- 1.5 Zi-Whg: 45 x (17 bis 27 m<sup>2</sup> HNF)
- Nebennutzung Wohnen: 233.67 m<sup>2</sup>

- Büro: 203.97 m<sup>2</sup>
- Gastronomie: 84.45 m<sup>2</sup>
- Parken innen: 17 Stück

## Mieterträge

Die Soll-Mieterträge per Bewertungsstichtag belaufen sich auf CHF 0 p.a. Die Liegenschaft weist aktuell keinen Leerstand auf. Im Detail ist die Liegenschaft wie folgt vermietet:

- 45 x 1.5 Zi-Whg: CHF/Mt. 0
- Büro: CHF 0/m<sup>2</sup> p.a.
- Gastronomie: CHF 0/m<sup>2</sup> p.a.
- Parken innen: CHF/Mt. 0

Wüest Partner schätzt die Marktmieten auf total CHF 579'780 p.a. Es werden folgende Mietzinspotenziale angenommen:

- 45 x 1.5 Zi-Whg: CHF/Mt. 740 - 1'050 (70%-95% Quantil) oder CHF 475 - 571/m<sup>2</sup> p.a. (95% Quantil)
- Büro: CHF 210/m<sup>2</sup> p.a. (30% Quantil)
- Gastronomie: CHF 250/m<sup>2</sup> p.a.
- Parken innen: CHF/Mt. 180

Der langfristige strukturelle Leerstand wird mit durchschnittlich 4.6%.

## Betriebs- und Unterhaltskosten

- Langfristige Betriebskosten (exkl. Liegenschaftssteuern): CHF 54'000 p.a.
- Liegenschaftssteuern: CHF 16'369 p.a.
- Langfristige Instandhaltungskosten (IH) ab Periode 11: CHF 24 /m<sup>2</sup> p.a.
- Langfristige Instandsetzungskosten (IS) ab Periode 11: CHF 48 /m<sup>2</sup> p.a.

## Renovationen

In den nächsten 10 Jahren sind keine Instandsetzungen eingeplant.

## Rendite-Risiko-Profil

Folgende Stärken/Schwächen liegen der Liegenschaft zugrunde:

- + Makrolage
- + Mikrolage/Nähe Universität
- ± Geschäftsflächen (Mieterträge /m2a gegenüber Wohnen)
- + Neubau

+ Projekt mit Baubewilligung

**Fazit**

Neue Wohn- und Geschäftsliegenschaft an strategisch gut gelegener Lage (nahe Universität). Attraktive Anlage für ein breites Spektrum an Investoren. Der Diskontsatz wird unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren risikogerecht (netto, real) angesetzt.

## Objekt Daten (Grundstücke, Gebäude)

### Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE Id	251717
WE-Referenznummer (WERN)	117890.2002
WE Name	Studentato_Viganello
Eigentümer	Canzali Pierangelo
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Adresse	Via la Santa 15 6962 Viganello
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	46.011618 / 8.963188

### Grundstücke

	Gebäude	m <sup>2</sup>
Studentato_Viganello	1	699
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>699</b>

### Gebäude

	Grundstücke	GGF m <sup>2</sup>
Studentato_Viganello	1	
<b>Total</b>	<b>1</b>	

### Details für Grundstück Studentato\_Viganello

Referenznummer	
Name	Studentato_Viganello
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	
EGRID	
Parzellenfläche [m <sup>2</sup> ]	699
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	46.011618 / 8.963188

### Grundbuchamt

Grundbuchamt	Lugano
Grundbuchgemeinde	Lugano
Flurname	
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	
Katasternummer	13
Grundbucheintragung	
Grundbuchauszugdatum	18.02.2020

### Planungsrecht

Bauzone	Wohn-/Geschäftszone «Zona residenziale-commerciale speciale: RS7»
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	Baumassenziffer 22.50
Altlastenkataster	Im KbS nicht eingetragen
Denkmalschutz	Nicht eingetragen

### Details für Gebäude Studentato\_Viganello

Referenznummer	
Name	Studentato_Viganello
EGID	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Via la Santa 15 6962 Viganello
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	46.011618 / 8.963188
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Energie-Zertifikat	Ohne Zertifikat

### Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
2021	Annahme

### Zugehöriges Grundstück

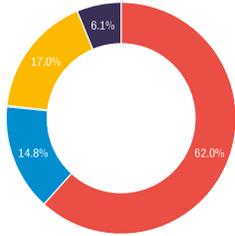
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Studentato_Viganello	100.0%

**Referenzwert**

Total [CHF]				Details [CHF]				
Typ	Datum	Wert	Bemerkungen	Kaufpreis/Erstellungskosten	Umbau-/Sanierungskosten	Parkierung	Bastelraum	Andere
Steuerwert	18.02.2020	1'050'377						

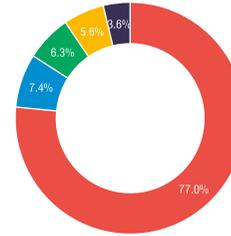
# Nutzungsübersicht

## Nutzung



## Aktuelle Miete

## Marktmiete



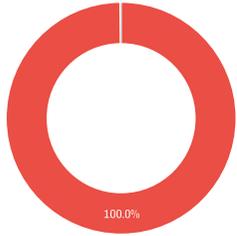
- Wohnen
- Büro
- Parken innen
- Nebennutzung Wohnen
- Gastronomie

	Anz	Fläche	Aktuelle Miete			Marktmiete			Abw.	CHF/m <sup>2</sup> p.a.			
			CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>		CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>						
				Min	Max	Ø	Min	Max	Ø				
<b>Wohnen</b>													
Soll-Mietertrag	45	853	0	0	0	0	446'400	77.0%	475	571	523	100%	
Leerstand							4.8%						
Ist-Mietertrag	45	853	0	0	0	0	424'944						
<b>Büro</b>													
Soll-Mietertrag	1	204	0	0	0	0	42'834	7.4%	210	210	210	100%	
Leerstand							5.0%						
Ist-Mietertrag	1	204	0	0	0	0	40'692						
<b>Parken innen</b>													
Soll-Mietertrag	17		0				36'720	6.3%				100%	
Leerstand							2.0%						
Ist-Mietertrag	17		0				35'986						
<b>Nebennutzung Wohnen</b>													
Soll-Mietertrag	1	234	0	0	0	0	32'714	5.6%	140	140	140	100%	
Leerstand							5.0%						
Ist-Mietertrag	1	234	0	0	0	0	31'078						

Nutzung			Aktuelle Miete				Marktmiete				Abw. CHF/m <sup>2</sup> p.a.	
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>		Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m <sup>2</sup>		Ø		
				Min	Max			Min	Max			
<b>Gastronomie</b>												
Soll-Mietertrag	1	84	0	0	0	0	21'113	3.6%	250	250	250	100%
Leerstand							3.0%					
Ist-Mietertrag	1	84	0	0	0	0	20'479					
<b>Total</b>												
Soll-Mietertrag	65	1'376	0	0	0	0	579'780	100.0%	140	571	395	<b>Legende:</b> Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis
Leerstand							26'601	4.6%				
Ist-Mietertrag	65	1'376	0	0	0	0	553'179	95.4%				

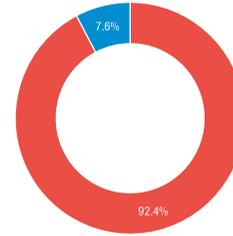
# Nutzungsübersicht Wohnungen/Parkierung

## Nutzung



## Aktuelle Miete

## Marktmiete



- 1 - 1.5-Zimmerwohnung
- Parken innen

	Anz	Fläche Ø	Total	CHF p.a.			Ø	CHF p.a.			Abw.	Bandbreite CHF / Monat und Einheit	
				Anteil CHF / Monat und Einheit %	Min	Max		Anteil CHF / Monat und Einheit %	Min	Max			
<b>1 - 1.5-Zimmerwohnung</b>													
Soll-Mietertrag	45	19	853	0	0	0	0	446'400	92.4%	740	1'050	827	100%
Leerstand								4.8%					
Ist-Mietertrag	45	19	853	0	0	0	0	424'944					
<b>Parken innen</b>													
Soll-Mietertrag	17			0	0	0	0	36'720	7.6%	180	180	180	100%
Leerstand								2.0%					
Ist-Mietertrag	17			0	0	0	0	35'986					
<b>Total</b>													
Soll-Mietertrag	62	19	853	0	0	0	0	483'120	100.0%	180	1'050	799	
Leerstand								22'190	4.6%				
Ist-Mietertrag	62	19	853	0	0	0	0	460'930	95.4%				

**Legende:**  
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete  
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete  
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

# Flächenspiegel

Mietobjekt						Aktuelle Miete			Marktmiete						Δ	Vertrag aktuell						
Ref.-Nr.	Mietername	Etg N	Anz	Zi	Fläche [m²]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	pro m² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	Leer	Überg. [a]	Abw.	Start	Ende	Early Break/1. Künd.	Optionen echt/unecht	Index	
1_1	Zu vermieten	2 W	1	1.5	24	0	0	0	12'000	1'000	95%	507	95%	6.0%	1						40%	
2_2	Zu vermieten	2 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
3_3	Zu vermieten	2 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
4_4	Zu vermieten	2 W	1	1.5	20	0	0	0	11'400	950	95%	571	95%	6.0%	1							40%
5_5	Zu vermieten	2 W	1	1.5	27	0	0	0	12'600	1'050	95%	475	95%	6.0%	1							40%
6_6	Zu vermieten	2 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
7_7	Zu vermieten	2 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
8_8	Zu vermieten	2 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
9_9	Zu vermieten	2 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	515	95%	4.0%	1							40%
10_10	Zu vermieten	3 W	1	1.5	24	0	0	0	12'000	1'000	95%	507	95%	6.0%	1							40%
11_11	Zu vermieten	3 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
12_12	Zu vermieten	3 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
13_13	Zu vermieten	3 W	1	1.5	20	0	0	0	11'400	950	95%	571	95%	6.0%	1							40%
14_14	Zu vermieten	3 W	1	1.5	27	0	0	0	12'600	1'050	95%	475	95%	6.0%	1							40%
15_15	Zu vermieten	3 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
16_16	Zu vermieten	3 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
17_17	Zu vermieten	3 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
18_18	Zu vermieten	3 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	515	95%	4.0%	1							40%
19_19	Zu vermieten	4 W	1	1.5	24	0	0	0	12'000	1'000	95%	507	95%	6.0%	1							40%
20_20	Zu vermieten	4 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
21_21	Zu vermieten	4 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
22_22	Zu vermieten	4 W	1	1.5	20	0	0	0	11'400	950	95%	571	95%	6.0%	1							40%
23_23	Zu vermieten	4 W	1	1.5	27	0	0	0	12'600	1'050	95%	475	95%	6.0%	1							40%
24_24	Zu vermieten	4 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
25_25	Zu vermieten	4 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
26_26	Zu vermieten	4 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
27_27	Zu vermieten	4 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	515	95%	4.0%	1							40%
28_28	Zu vermieten	5 W	1	1.5	24	0	0	0	12'000	1'000	95%	507	95%	6.0%	1							40%
29_29	Zu vermieten	5 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
30_30	Zu vermieten	5 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
31_31	Zu vermieten	5 W	1	1.5	20	0	0	0	11'400	950	95%	571	95%	6.0%	1							40%
32_32	Zu vermieten	5 W	1	1.5	27	0	0	0	12'600	1'050	95%	475	95%	6.0%	1							40%
33_33	Zu vermieten	5 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
34_34	Zu vermieten	5 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
35_35	Zu vermieten	5 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
36_36	Zu vermieten	5 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	515	95%	4.0%	1							40%
37_37	Zu vermieten	6 W	1	1.5	24	0	0	0	12'000	1'000	95%	507	95%	6.0%	1							40%
38_38	Zu vermieten	6 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
39_39	Zu vermieten	6 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1							40%
40_40	Zu vermieten	6 W	1	1.5	20	0	0	0	11'400	950	95%	571	95%	6.0%	1							40%

Mietobjekt						Aktuelle Miete			Marktmiete						Δ	Vertrag aktuell					
Ref.-Nr.	Mietername	Etg N	Anz	Zi	Fläche [m²]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	pro m² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	Leer	Überg. [a]	Abw.	Start	Ende	Early Break/1. Künd.	Optionen echt/unecht	Index
41_41	Zu vermieten	6 W	1	1.5	27	0	0	0	12'600	1'050	95%	475	95%	6.0%	1						40%
42_42	Zu vermieten	6 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1						40%
43_43	Zu vermieten	6 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1						40%
44_44	Zu vermieten	6 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	533	95%	4.0%	1						40%
45_45	Zu vermieten	6 W	1	1.5	17	0	0	0	8'880	740	70%	515	95%	4.0%	1						40%
46_46	Zu vermieten	0 Ga	1		84	0	0	0	21'113	1'759		250		3.0%	1						80%
47_47	Zu vermieten	1 B	1		204	0	0	0	42'834	3'569		210	30%	5.0%	1						80%
48_48	Zu vermieten	-1 NW	1		234	0	0	0	32'714	2'726		140		5.0%	1						80%
100_49	Zu vermieten	-2 Pl	16			0	0		34'560	180				2.0%	1						40%
101_50	Zu vermieten	-1 Pl	1			0	0		2'160	180				2.0%	1						40%

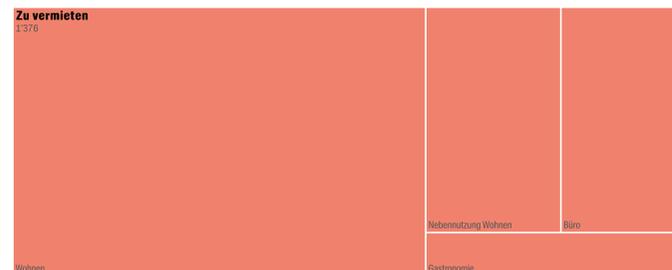
						% - Soll			% - Soll												
<b>Total Soll-Mietertrag</b>			<b>65</b>	<b>1'376</b>		<b>0</b>	<b>100.0%</b>	<b>0</b>	<b>579'780</b>	<b>743</b>		<b>395</b>	<b>100.0%</b>								
<b>Total Leerstand</b>									<b>26'601</b>				<b>4.6%</b>								
<b>Total Mieter</b>			<b>65</b>	<b>1'376</b>		<b>0</b>			<b>553'179</b>				<b>95.4%</b>								

Legende:

■	Leerstand
■ Mietername	Leer, aber der zukünftige Mieter ist bereits bekannt.

## Zusammenfassung nach Mieter und Nutzung

Verteilung nach Mieter und Flächen



Verteilung nach Mieter und aktuelle Miete



Verteilung nach Mieter und Marktmiete



Mietobjekt	Mieter	N	Anz	m <sup>2</sup>	Aktuelle Miete				Marktmiete					Δ Vertrag aktuell							
					Anteil	CHF p.a. CHF/m <sup>2</sup>			Q	Anteil	CHF p.a. CHF/m <sup>2</sup>			Q	LS	Abw.	Start	Ende	Earlybreak	Ende	Index
						Min	Max	Ø			Min	Max	Ø								
<b>Zu vermieten</b>			<b>65</b>	<b>1'376</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>579'780</b>	<b>140</b>	<b>571</b>	<b>395</b>	<b>94%</b>	<b>4.6%</b>					
	W		45	853		0	0	0	0	77%	446'400	475	571	523	95%	4.8%					
	Ga		1	84		0	0	0	0	4%	21'113	250	250	250		3.0%					
	NW		1	234		0	0	0	0	6%	32'714	140	140	140		5.0%					
	Pl		17			0				6%	36'720					2.0%					
	B		1	204		0	0	0	0	7%	42'834	210	210	210	30%	5.0%					
<b>Total Mieter</b>			<b>65</b>	<b>1'376</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>579'780</b>	<b>140</b>	<b>571</b>	<b>395</b>	<b>94%</b>	<b>4.6%</b>					

## Kontoübersicht

	Abrechnung		Annuität		Perioden   Nominale Cashflows										Exit	
	CHF p.a.		CHF p.a.	%-Soll	Q	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
			01.03.2020			01.03.2020	01.03.2021	01.03.2022	01.03.2023	01.03.2024	01.03.2025	01.03.2026	01.03.2027	01.03.2028	01.03.2029	01.03.2030
			-			- 28.02.2021	- 28.02.2022	- 28.02.2023	- 29.02.2024	- 28.02.2025	- 28.02.2026	- 28.02.2027	- 29.02.2028	- 28.02.2029	- 28.02.2030	
<b>Erträge</b>																
<b>Soll-Mieterträge</b>			<b>545'348</b>	<b>100.0%</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>582'339</b>	<b>588'520</b>	<b>591'463</b>	<b>594'420</b>	<b>597'392</b>	<b>600'379</b>	<b>603'381</b>	<b>606'398</b>	<b>609'430</b>
<b>Leerstand</b>			<b>28'801</b>	<b>5.3%</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>134'384</b>	<b>55'267</b>	<b>27'137</b>	<b>27'273</b>	<b>27'409</b>	<b>27'546</b>	<b>27'684</b>	<b>27'822</b>	<b>27'962</b>
<b>Bruttoertrag (Ist)</b>			<b>516'547</b>	<b>94.7%</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>447'955</b>	<b>533'254</b>	<b>564'326</b>	<b>567'147</b>	<b>569'983</b>	<b>572'833</b>	<b>575'697</b>	<b>578'576</b>	<b>581'468</b>
<b>Kosten</b>																
<b>Betriebskosten</b>			<b>69'937</b>	<b>12.8%</b>	<b>83%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122'516</b>	<b>86'586</b>	<b>73'961</b>	<b>74'331</b>	<b>74'702</b>	<b>75'076</b>	<b>75'451</b>	<b>75'829</b>	<b>76'208</b>
%			<b>12.82%</b>					<b>21.04%</b>	<b>14.71%</b>	<b>12.50%</b>						
Versicherung			5'456	1.0%	41%	0	0	5'858	5'887	5'917	5'946	5'976	6'006	6'036	6'066	6'097
Verwaltung			21'826	4.0%	38%	0	0	23'433	23'550	23'667	23'786	23'905	24'024	24'144	24'265	24'386
Übrige Aufwendungen			2'728	0.5%	58%	0	0	2'929	2'944	2'958	2'973	2'988	3'003	3'018	3'033	3'048
Liegenschaftssteuern			16'369	3.0%	95%	0	0	17'574	17'662	17'751	17'839	17'929	18'018	18'108	18'199	18'290
Hauswartung			0	0.0%	10%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versorgung			504	0.1%	38%	0	0	12'120	6'090	0	0	0	0	0	0	0
Vermarktung			23'053	4.2%		0	0	60'602	30'452	23'667	23'786	23'905	24'024	24'144	24'265	24'386
<b>Instandhaltung</b>			<b>29'478</b>	<b>5.4%</b>	<b>34%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20'605</b>	<b>20'708</b>	<b>20'811</b>	<b>20'915</b>	<b>21'020</b>	<b>28'270</b>	<b>28'411</b>	<b>28'553</b>	<b>35'421</b>
%			<b>5.41%</b>					<b>3.54%</b>	<b>3.52%</b>	<b>3.52%</b>	<b>3.52%</b>	<b>3.52%</b>	<b>4.71%</b>	<b>4.71%</b>	<b>4.71%</b>	<b>5.81%</b>
Instandhaltung			16'778	3.1%	17%	0	0	6'969	7'004	7'039	7'074	7'110	14'290	14'362	14'434	21'230
Instandhaltung Mieterau...			12'700	2.3%		0	0	13'635	13'704	13'772	13'841	13'910	13'980	14'050	14'120	14'190
<b>Instandsetzung</b>			<b>48'562</b>	<b>8.9%</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69'269</b>
%			<b>8.90%</b>					<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>11.37%</b>
Instandsetzungen			26'645	4.9%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38'008
Instandsetzung Mieterau...			21'916	4.0%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31'262
<b>Projektrisiko/-gewinn</b>			<b>16'854</b>	<b>3.1%</b>		<b>172'800</b>	<b>289'440</b>	<b>116'355</b>	<b>0</b>							
<b>Erstellungskosten</b>			<b>280'893</b>	<b>51.5%</b>		<b>2'880'000</b>	<b>4'824'000</b>	<b>1'939'248</b>	<b>0</b>							
<b>Total Kosten</b>			<b>445'723</b>	<b>81.7%</b>		<b>3'052'800</b>	<b>5'113'440</b>	<b>2'198'723</b>	<b>107'293</b>	<b>94'772</b>	<b>95'246</b>	<b>95'722</b>	<b>103'346</b>	<b>103'863</b>	<b>104'382</b>	<b>180'897</b>
<b>Total Nettoertrag</b>			<b>70'824</b>	<b>13.0%</b>		<b>-3'052'800</b>	<b>-5'113'440</b>	<b>-1'750'768</b>	<b>425'960</b>	<b>469'554</b>	<b>471'901</b>	<b>474'261</b>	<b>469'487</b>	<b>471'835</b>	<b>474'194</b>	<b>400'571</b>

### Anfangsleerstand (Annahme)

- Anfangsleerstand 30% (per 01.03.2022), danach Abbau innert 24 Monate

### Betriebskosten (Annahmen)

- Versicherung: Rund 1.0% des Soll-Ertrages
- Verwaltung: Rund 4.0% des Soll-Ertrages
- Übrige Aufwendungen: Rund 0.5% des Soll-Ertrages
- Liegenschaftssteuern: Rund 3.0% des Soll-Ertrages
- Hauswartung: Z.L. Mieter
- Versorgung: Rund CHF 25/m2a für leerstehende Flächen (Erstvermietung/24 Monate), danach z.L. Mieter

- Vermarktung: Rund 15% des Soll-Ertrages für die Erstvermietung (24 Monate), danach rund 4.0% des Soll-Ertrages

**Instandhaltungskosten (Annahmen)**

- Basis: Rund CHF 5 /m2a in den ersten 5 Perioden, rund CHF 10 /m2a in folgenden 5 Perioden und rund CHF 15 /m2a auf die Dauer
- Zusätzlich Mieterausbau: Rund CHF 300 /Zimmer und Jahr

**Instandsetzungskosten (Annahmen)**

- Basis: Modell, Annuität von rund CHF 19 /m2
- Zusätzlich Mieterausbau: Rund CHF 10'000 /Zimmer alle 15 Jahren für Möblierung

**Projektrisiko/-Gewinn (Annahme)**

- Rund 6% der Erstellungskosten (vgl. unten)

**Erstellungskosten (gemäss Angabe des Entwicklers)**

- Rund CHF 9.6 Mio. (exkl. Land und Zinsaufwand) aufgeteilt auf die ersten 3 Perioden: Resp. Rund 30%, 50% und 20%

## Sensitivitätsanalyse

### Veränderung der Annuitäten

### Veränderung der Diskontierung in Basispunkte

			Absolute Darstellung							Relative Darstellung						
	Veränderung	Annuität	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30
	[Quote in %]	[CHF, %]	3.40%	3.30%	3.20%	3.10%	3.00%	2.90%	2.80%	3.40%	3.30%	3.20%	3.10%	3.00%	2.90%	2.80%
Soll-Mieterträge	-10%	490'813	516'800	532'500	549'100	566'800	585'700	605'900	627'500	-78%	-77%	-76%	-76%	-75%	-74%	-73%
	-5%	518'080	1'319'000	1'359'000	1'401'000	1'446'000	1'495'000	1'546'000	1'601'000	-43%	-42%	-40%	-38%	-36%	-34%	-31%
	+0%	545'348	2'121'000	2'185'000	2'253'000	<b>2'326'000</b>	2'404'000	2'486'000	2'575'000	-9%	-6%	-3%	<b>0%</b>	3%	7%	11%
	+5%	572'615	2'923'000	3'011'000	3'105'000	3'206'000	3'312'000	3'427'000	3'549'000	26%	29%	33%	38%	42%	47%	53%
	+10%	599'882	3'725'000	3'838'000	3'958'000	4'085'000	4'221'000	4'367'000	4'523'000	60%	65%	70%	76%	81%	88%	94%
Leerstand	+100%	10.56%	1'274'000	1'312'000	1'353'000	1'397'000	1'443'000	1'493'000	1'547'000	-45%	-44%	-42%	-40%	-38%	-36%	-33%
	+50%	7.92%	1'697'000	1'749'000	1'803'000	1'861'000	1'924'000	1'990'000	2'061'000	-27%	-25%	-22%	-20%	-17%	-14%	-11%
	+0%	5.28%	2'121'000	2'185'000	2'253'000	<b>2'326'000</b>	2'404'000	2'486'000	2'575'000	-9%	-6%	-3%	<b>0%</b>	3%	7%	11%
	-50%	2.64%	2'544'000	2'621'000	2'703'000	2'791'000	2'884'000	2'983'000	3'089'000	9%	13%	16%	20%	24%	28%	33%
	-100%	0.00%	2'968'000	3'058'000	3'153'000	3'255'000	3'364'000	3'480'000	3'604'000	28%	31%	36%	40%	45%	50%	55%
Instandsetzungskosten	-10%	43'705	2'264'000	2'332'000	2'405'000	2'483'000	2'565'000	2'654'000	2'749'000	-3%	0%	3%	7%	10%	14%	18%
	-5%	46'133	2'192'000	2'259'000	2'329'000	2'404'000	2'484'000	2'570'000	2'662'000	-6%	-3%	0%	3%	7%	10%	14%
	+0%	48'562	2'121'000	2'185'000	2'253'000	<b>2'326'000</b>	2'404'000	2'486'000	2'575'000	-9%	-6%	-3%	<b>0%</b>	3%	7%	11%
	+5%	50'990	2'049'000	2'111'000	2'177'000	2'248'000	2'323'000	2'403'000	2'488'000	-12%	-9%	-6%	-3%	-0%	3%	7%
	+10%	53'418	1'978'000	2'038'000	2'102'000	2'169'000	2'242'000	2'319'000	2'402'000	-15%	-12%	-10%	-7%	-4%	-0%	3%

# Zuschlagsmodell

## Herleitung Zuschlagsmodell

Kriterien	Berechnet	Manuell	Zuschlag
<b>Basisniveau Risiko</b>	<b>0.90%</b>		<b>0.90%</b>
<b>Immobilienpezifischer Zuschlag</b>	<b>1.89%</b>		<b>1.89%</b>
Wohnen	1.80%		1.80%
Büro	2.20%		2.20%
Gastronomie	2.50%		2.50%
Nebennutzung Wohnen	2.00%		2.00%
Parken innen	2.10%		2.10%
<b>Makrolage</b>	<b>0.25%</b>		<b>0.25%</b>
Wohnen	0.25%		0.25%
Büro	0.24%		0.24%
Gastronomie	0.26%		0.26%
Nebennutzung Wohnen	0.25%		0.25%
Parken innen	0.26%		0.26%
<b>Intrakommunales Rating</b>	<b>0.00%</b>		<b>0.00%</b>
Wohnen	0.05%		0.05%
Büro	-0.20%		-0.20%
Gastronomie	-0.07%		-0.07%
Nebennutzung Wohnen	-0.05%		-0.05%
Parken innen	-0.22%		-0.22%
<b>Mikrolage</b>	<b>0.04%</b>		<b>0.04%</b>
Wohnen	0.03%		0.03%
Büro	0.12%		0.12%
Gastronomie	0.12%		0.12%
Nebennutzung Wohnen	0.06%		0.06%
Parken innen	0.07%		0.07%
<b>Ertragsrisiko</b>	<b>0.11%</b>		<b>0.11%</b>
Wohnen	0.10%		0.10%
Büro	0.15%		0.15%
Gastronomie	0.15%		0.15%
Nebennutzung Wohnen	0.20%		0.20%
Parken innen	0.01%		0.01%
<b>Objektqualität</b>	<b>0.02%</b>		<b>0.02%</b>
Wohnen	0.02%		0.02%
Büro	0.04%		0.04%

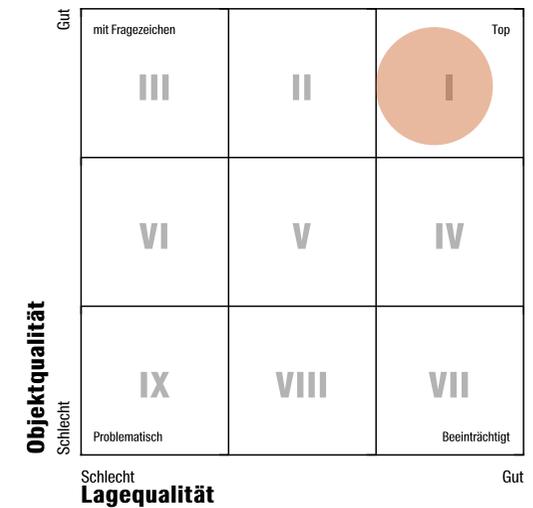
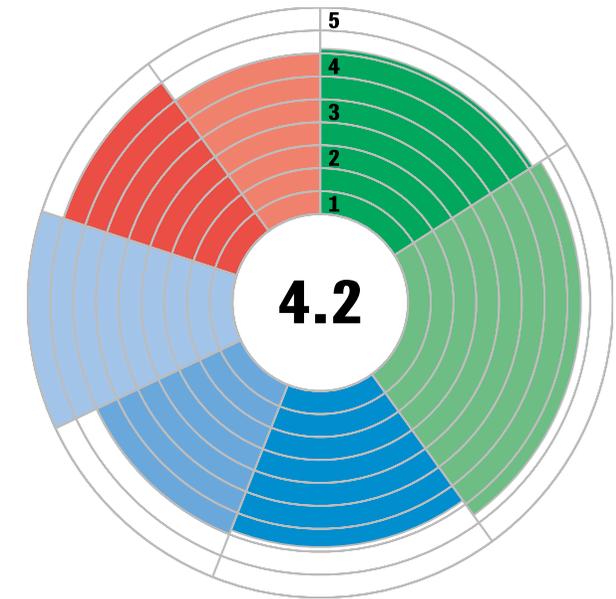
Kriterien	Berechnet	Manuell	Zuschlag
Gastronomie	0.04%		0.04%
Nebennutzung Wohnen	0.04%		0.04%
Parken innen	0.04%		0.04%
<b>Objektgrösse</b>	<b>-0.01%</b>		<b>-0.01%</b>
Wohnen	0.00%		0.00%
Büro	-0.06%		-0.06%
Gastronomie	-0.03%		-0.03%
Nebennutzung Wohnen	0.00%		0.00%
Parken innen	0.00%		0.00%
<b>Ausnutzungsreserven</b>	<b>0.00%</b>		<b>0.00%</b>
Wohnen	0.00%		0.00%
Büro	0.00%		0.00%
Gastronomie	0.00%		0.00%
Nebennutzung Wohnen	0.00%		0.00%
Parken innen	0.00%		0.00%
<b>Entwicklungsprojekt</b>	<b>0.00%</b>		<b>0.00%</b>
Wohnen	0.00%		0.00%
Büro	0.00%		0.00%
Gastronomie	0.00%		0.00%
Nebennutzung Wohnen	0.00%		0.00%
Parken innen	0.00%		0.00%
<b>Baurecht</b>	<b>0.00%</b>		<b>0.00%</b>
<b>Eigentumsbeschränkung</b>	<b>0.00%</b>		<b>0.00%</b>
<b>Markt</b>	<b>0.00%</b>	<b>-0.10%</b>	<b>-0.10%</b>
<b>Diskontierung</b>	<b>3.20%</b>		<b>3.10%</b>
<b>Wohnen</b>	<b>3.15%</b>		<b>3.05%</b>
<b>Büro</b>	<b>3.38%</b>		<b>3.28%</b>
<b>Gastronomie</b>	<b>3.86%</b>		<b>3.76%</b>
<b>Nebennutzung Wohnen</b>	<b>3.40%</b>		<b>3.30%</b>
<b>Parken innen</b>	<b>3.16%</b>		<b>3.06%</b>
<b>Teuerung</b>	<b>0.50%</b>		

## Anwendung in Bewertung

	Real	Nominal
<b>Diskontierungssatz</b>	<b>3.10%</b>	<b>3.62%</b>
<b>Nettokapitalisierung Exit</b>	<b>3.10%</b>	

## Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
<b>Wohnen</b>	<b>88</b>	<b>4.2 - Gut</b>	■■■■■	
<b>Lage</b>	<b>40</b>	<b>4.2 - Gut</b>	■■■■■	
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Gut</b>	■■■■■	
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.4 - Sehr Gut</b>	■■■■■	
<b>Objekt</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>	■■■■■	
<b>Nutzung</b>	<b>40</b>	<b>3.9 - Gut</b>	■■■■■	
<b>Raumqualität</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Hoch</b>	■■■■■	
<b>Flexibilität</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Hoch</b>	■■■■■	
<b>Parkierung</b>	<b>20</b>	<b>3.5 - Leicht überdurchschnittlich</b>	■■■■■	
<b>Standard</b>	<b>30</b>	<b>4.0 - Gehoben</b>	■■■■■	
Rohbau	33	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Innenausbau	33	4.0 - Gehoben	■■■■■	
Technik	33	4.0 - Umfangreich	■■■■■	
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>5.0 - Neuwertig</b>	■■■■■	
Rohbau	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Innenausbau	40	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
Technik	30	5.0 - Neuwertig	■■■■■	
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>	■■■■■	
Vermietbarkeit	50	4.5 - Sehr gut	■■■■■	
Verkäuflichkeit	50	4.0 - Gut	■■■■■	



	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
<b>Kommerziell</b>	<b>13</b>	<b>4.2 - Gut</b>		
<b>Lage</b>	<b>40</b>	<b>4.1 - Gut</b>		
 <b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.5 - Sehr Gut</b>		
 <b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>3.8 - Gut</b>		
<b>Objekt</b>	<b>40</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>		
 <b>Nutzung</b>	<b>40</b>	<b>3.8 - Gut</b>		
<b>Raumqualität</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Hoch</b>		
<b>Flexibilität</b>	<b>40</b>	<b>4.0 - Hoch</b>		
<b>Parkierung / Erschliessung</b>	<b>20</b>	<b>3.0 - Durchschnittlich</b>		
<b>Standard</b>	<b>30</b>	<b>4.2 - Gehoben</b>		
Rohbau	33	4.5 - Exklusiv		
Innenausbau	33	4.0 - Gehoben		
Technik	33	4.0 - Umfangreich		
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>5.0 - Neuwertig</b>		
Rohbau	20	5.0 - Neuwertig		
Innenausbau	40	5.0 - Neuwertig		
Technik	40	5.0 - Neuwertig		
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>		
 Vermietbarkeit	50	4.5 - Sehr gut		
 Verkäuflichkeit	50	4.0 - Gut		
<b>Total</b>				
<b>Makrolage</b>	<b>40</b>	<b>4.1 - Gut</b>		
<b>Mikrolage</b>	<b>60</b>	<b>4.3 - Sehr Gut</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>40</b>	<b>3.9 - Gut</b>		
<b>Standard</b>	<b>30</b>	<b>4.0 - Gehoben</b>		
<b>Zustand</b>	<b>30</b>	<b>5.0 - Neuwertig</b>		
<b>Investment</b>	<b>20</b>	<b>4.3 - Sehr gut</b>		

## Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Viganello (Quartier)

### Gelände

Hangneigung	0.9 °	
Exposition	Keine Exposition	
Sonnenscheindauer Sommer	13.4 h	
Sonnenscheindauer Winter	6.7 h	
Seesicht	Gut	
Bergsicht	Gering	

### Infrastruktur

Zentrum	0.0 m Dist.	
Schule/Kindergarten	265.0 m Dist.	
Einkaufsmöglichkeit	233.0 m Dist.	
Haltestelle	79.0 m Dist.	
ÖV-Güteklasse	B (gute Erschliessung)	
Erholungsraum/Natur	928.0 m Dist.	
See	721.5 m Dist.	
Fluss	246.2 m Dist.	

### Immissionen

Eisenbahn (Tag)	5.0 dB(A)	
Eisenbahn (Nacht)	1.0 dB(A)	
Strassen (Tag)	55.0 dB(A)	
Strassen (Nacht)	44.0 dB(A)	
Hauptstrassen (Wohnen)	255.0 m Dist.	
Bahnlinien	777.8 m Dist.	
Sendeanlagen	115.0 m Dist.	
Kernkraftwerke	168094.1 m Dist.	
Hochspannungsleitung	2373.0 m Dist.	

### Zonierung

Bauzone	Wohnzone
---------	----------

### Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

	Unterdurchschnittlich
	Leicht unterdurchschnittlich
	Neutral
	Leicht überdurchschnittlich
	Überdurchschnittlich

## Fotodokumentation

Ansicht Norden



Ansicht Norden\_2



Ansicht Süden



Geplanter Innenraum\_Co-Working



Geplanter Innenraum\_Studentenheim

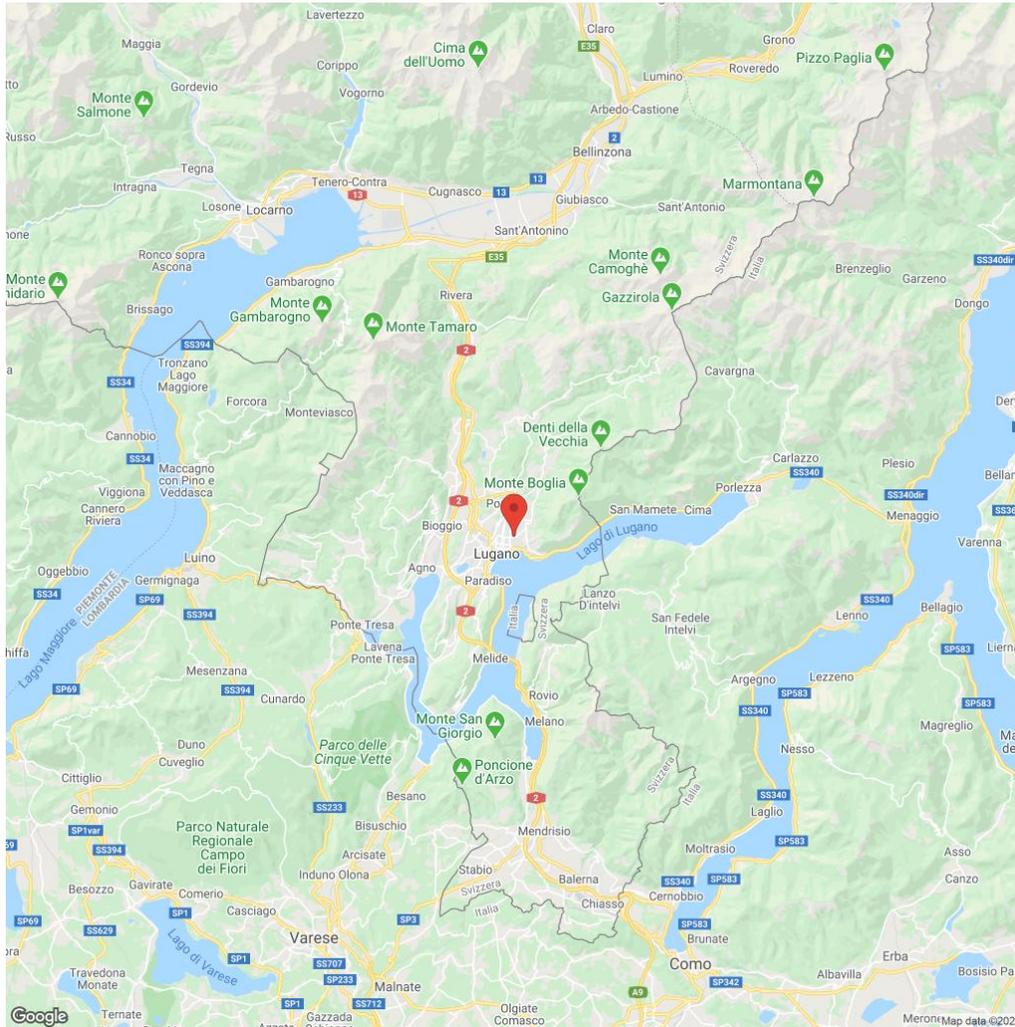


Geplante begehbare Dachfläche

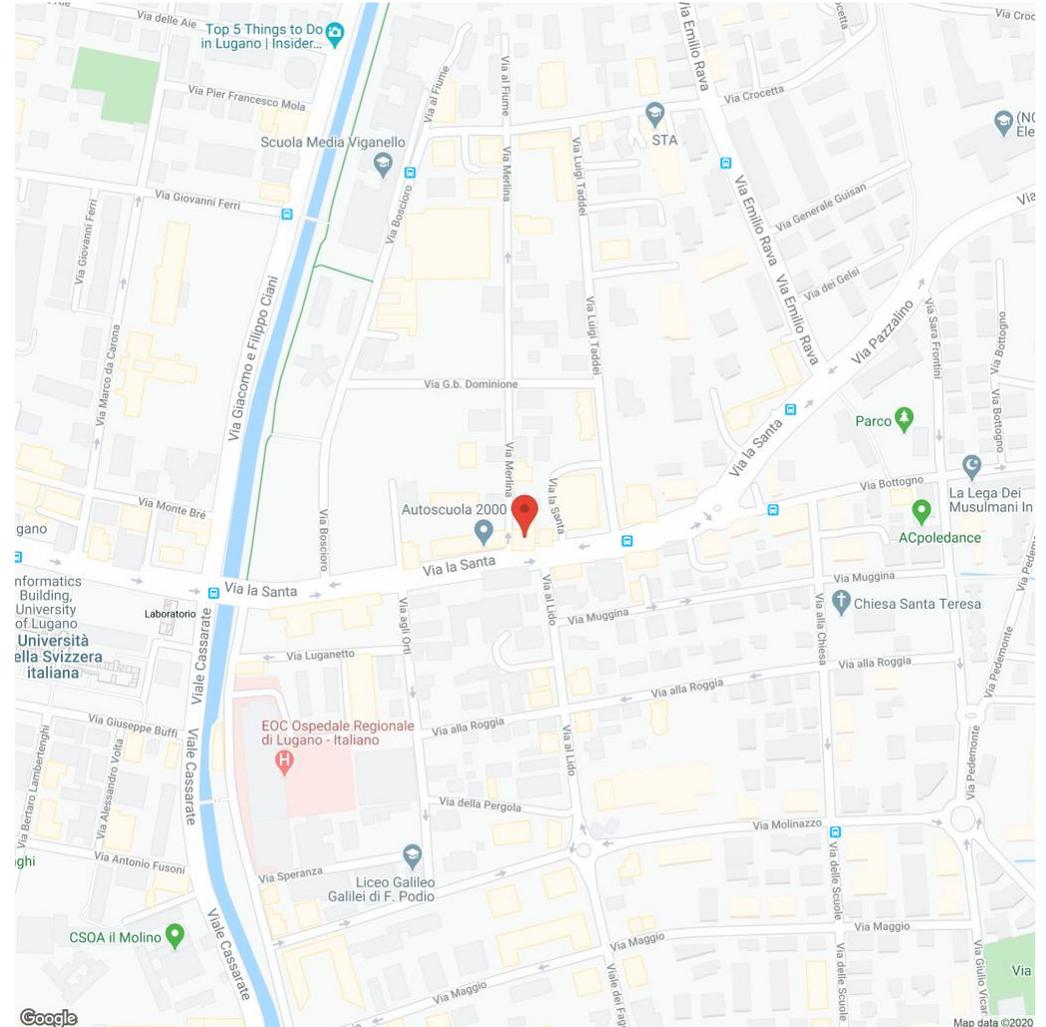


# Karten

## Makrolage

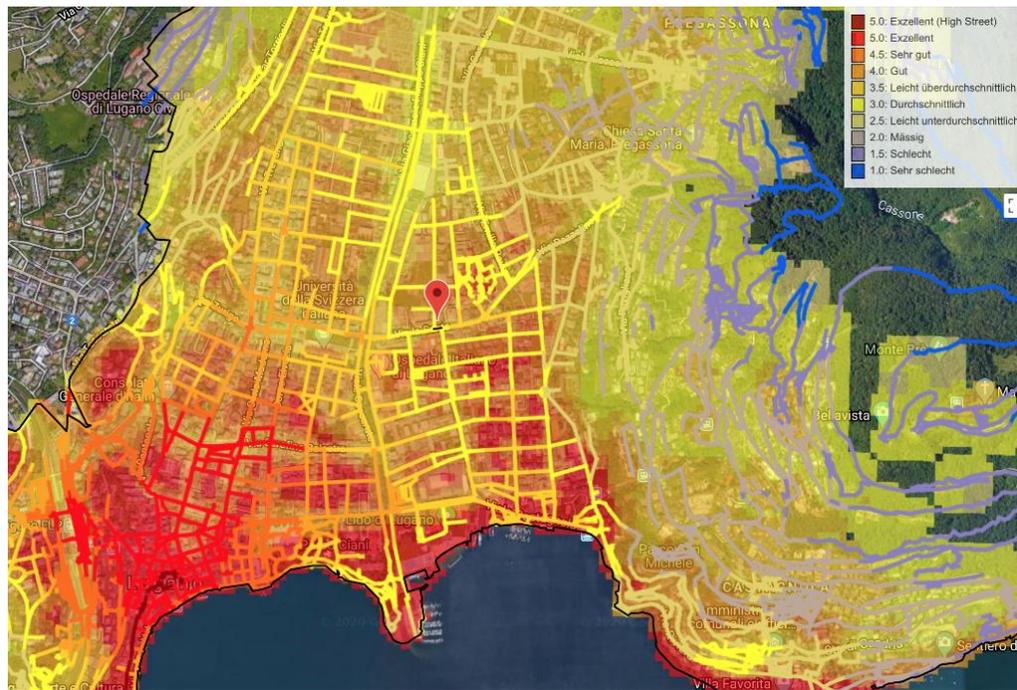


## Mikrolage

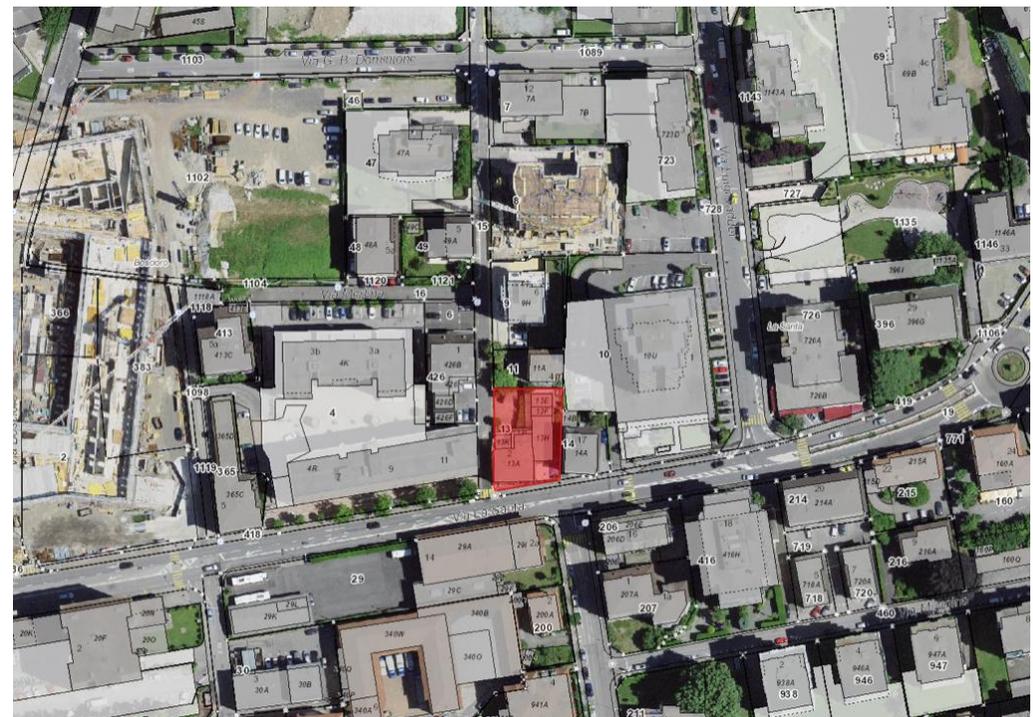


# Pläne

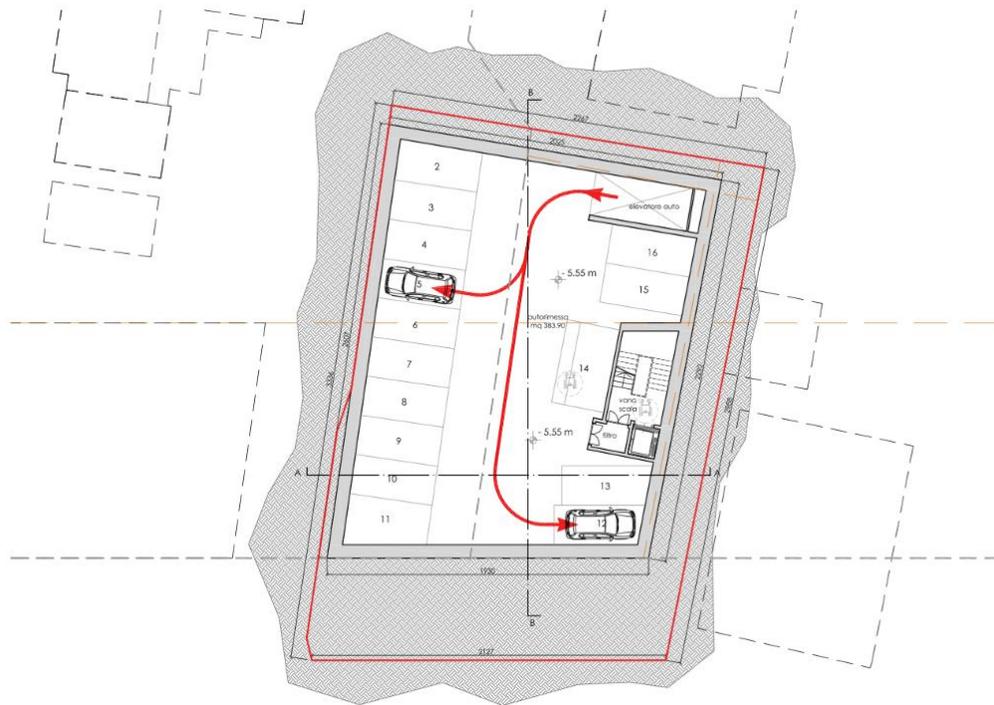
## Mikrolagenrating\_Mietwohnungen+Büro



## Katasterplan

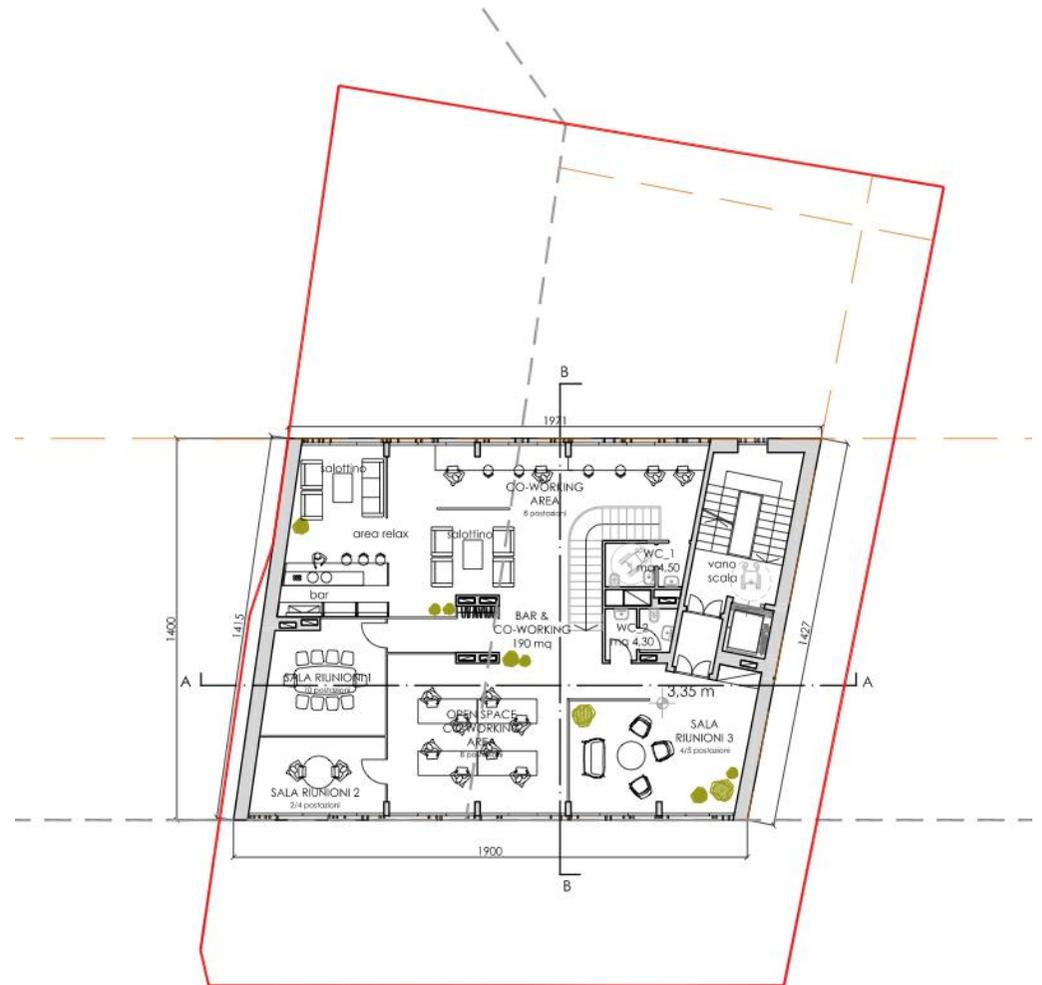


## 2.UG



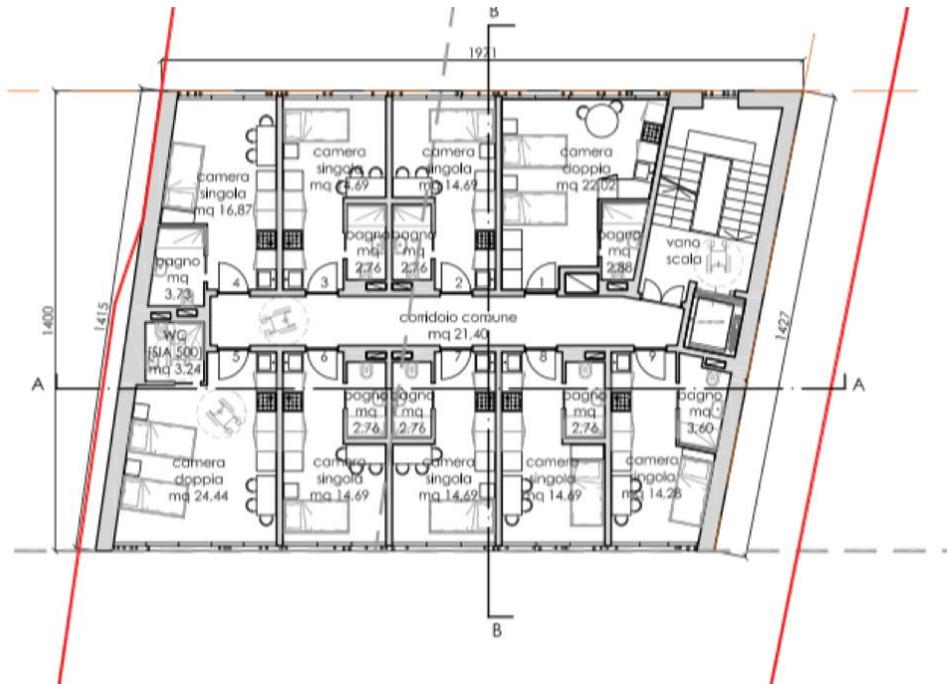
## 1.UG





## 2.-6.OG\_Regelgeschoss\_Studentenheim

## Schnitte

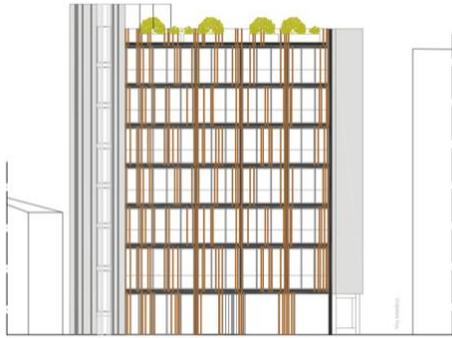


Sezione AA - SCALA 1:200

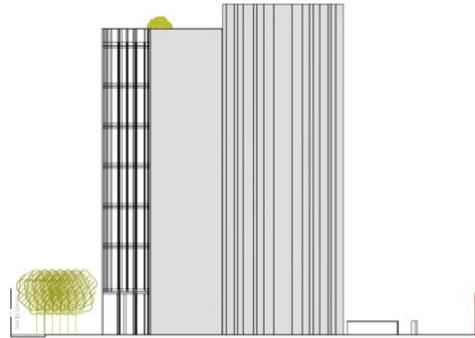


Sezione BB - SCALA 1:200

## Ansichten



Prospetto NORD - Cortile interno - SCALA 1:200



Prospetto EST - Lato interno - SCALA 1:200

## Kontext

---

### Auftrag

---

Die vorliegende Marktwertschätzung wurde von Wüest Partner im Einklang mit den branchenüblichen Standards, insbesondere den Swiss Valuation Standards (SVS) erarbeitet. Dabei wird der Marktwert definiert als der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Die Bewertung beruht auf ausgeführten Annahmen und Haftungseinschränkungen:

- Der vorliegende Bericht stellt keine Due Diligence dar.
- Untersuchungen über rechtliche Sachverhalte wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass Grundstücke, Gebäude sowie deren Nutzung vollumfänglich allen geltenden nationalen, kantonalen und kommunalen gesetzlichen Normen und anderweitigen Vorschriften oder Teilen davon entsprechen.
- Boden- und Altlastengutachten sowie geologische und detaillierte bautechnische Analysen wurden nicht in Auftrag gegeben. Allfällige damit verbundene und unter Umständen grosse Wertveränderungen bleiben unberücksichtigt, sofern im Bericht nicht ausdrücklich erwähnt. Es wird zudem angenommen, dass sich weder auf dem Grundstück noch in den Gebäuden Gefahrgüter befinden.
- Die Richtigkeit, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Grundlagen über die in der Bewertung berücksichtigten Gebäude und Grundstücke (z. B. Flächenmasse) wird vorausgesetzt. Alle weiteren Informationen, die durch Dritte zur Verfügung gestellt wurden, sind als verlässlich bekannt; für deren Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

### Annahme

---

Die Bewertung reflektiert den aktuellen Stand der Vermietung, wie er im Mieterspiegel der Verwaltung aufgeführt ist. Die zukünftigen Mieterträge werden unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Konditionen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Usancen in der Bewertung berücksichtigt. Die Festlegung des Mietzinspotenzials erfolgt nach Massgabe der lokalen Marktsituation.

Die berücksichtigten Betriebs- und Unterhaltskosten orientieren sich an den Erfahrungswerten aus den Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre sowie an Benchmarks aus dem Datenpool von Wüest Partner. Für die Ermittlung der langfristigen Instandsetzungskosten stützt sich Wüest Partner auf eine eigene Baukosten-Analyseapplikation. Dabei wird in Abhängigkeit des Alters der Bauteile sowie deren Erstellungskosten und aktuellen Zustände der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaft berechnet.

Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten liegenschaftsspezifischen Zinssatz, welcher auf Basis von effektiv beobachteten Transaktionen abgeleitet wird.

### Disclaimer

---

Die vorliegende Bewertung und insbesondere die darin enthaltenen Annahmen und Prognosen wurden von Wüest Partner im Rahmen des Auftrages unter Berücksichtigung geltender Berufsnormen unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und verfasst. Die Bewertung basiert auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, sowie den einschlägigen Erfahrungen und Marktkennnissen von Wüest Partner.

Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Diese Bewertung stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf oder einer Handlung dar. Alle Einschätzungen erfolgen einzig zum Zweck der Marktwertermittlung, ersetzen keine Due-Diligence-Prüfung und sind nicht für andere Zwecke bestimmt. Die auf den Bewertungsstichtag vorgenommene Bewertung kann zudem durch später eintretende Ereignisse beeinträchtigt werden.

Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

### Methode

---

Die Bewertung basiert auf der Discounted Cashflow-Methode. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird dabei durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen und ohne Berücksichtigung von allfälligen Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie anderer bei einer Veräusserung der Liegenschaft anfallenden Kosten oder Provisionen bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Alle zu erwartenden Zahlungsströme werden offengelegt, um grösstmögliche Transparenz zu schaffen.

## Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Grundbuchauszug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18.02.2020	Herr Cappellano	UR Lugano	
Unterlagen Baurecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Katasterplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.02.2020	Online	SITMap	
Bau- und Zonenordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.02.2020	Online	Gemeinde Lugano	
Denkmalpflege/Heimatschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.02.2020	Online	IBC	
Umwelt/Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19.02.2020	Online	OASI	
Fotodokumentation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11.02.2020		Wüest Partner	
Besichtigung vor Ort	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11.02.2020		Wüest Partner	
<b>Verwaltung</b>	<b>Vorhanden</b>	<b>Anhang</b>	<b>Datum</b>	<b>Vermittler</b>	<b>Quelle</b>	<b>Bemerkung</b>
Flächenspiegel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Herr Cappellano		Erhalten Februar 2020
Nettomieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nebenkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nettomietflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				Nach Flächenspiegel
Geschäftsmietverträge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Umsätze Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Liegenschaftsabrechnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Liegenschaftsbudget	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Investitionsplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Herr Cappellano		Erhalten Februar 2020
<b>Bau</b>	<b>Vorhanden</b>	<b>Anhang</b>	<b>Datum</b>	<b>Vermittler</b>	<b>Quelle</b>	<b>Bemerkung</b>
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Gebäudevolumen (GVA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Herr Cappellano		Erhalten Februar 2020
Baujahr (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baubewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Objektpläne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	05.12.2019	Herr Cappellano	Base Engineering	
Baubeschrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eckdaten Flächen/Volumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eckdaten Haustechnik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Anlagekosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Zustandsanalyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<b>Diverses</b>	<b>Vorhanden</b>	<b>Anhang</b>	<b>Datum</b>	<b>Vermittler</b>	<b>Quelle</b>	<b>Bemerkung</b>
Bebaubarkeit/Pläne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28.05.2019	Herr Cappellano	Arch. Cinquetti/Ing. Medici	
BGF (SUL) Berechnungen/Pläne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Herr Cappellano		Erhalten Februar 2020

## Glossar

### Abkürzungen Mieter- und Nutzungsspiegel: – Anz = Anzahl

- Anteil Festverträge = Anteil der gesicherten befristeten Verträge
- Anteil Opt. = Anteil der gesicherten Verträge mit echter Optionsverlängerung
- Ende [a] = Berechnetes Vertragsende (siehe separater Eintrag)
- Etg = Etage (Stockwerk)
- Index % = Anteil der Teuerung, welche mietrechtlich auf den Mieter überwält werden kann
- Leerst. = Sockelleerstand (Markt)
- Überg. [a] = Übergangsdauer in Jahre zwischen aktuelle Miete und Marktmiete (siehe separater Eintrag)
- Zi = Anzahl Zimmer pro Wohnung

### Nutzungen

- AF = Aussenfläche
- B = Büro
- FKB = Freizeit/Kultur/Bildung
- G = Gewerbe/Industrie
- Ga = Gastronomie
- Ge = Gesundheit
- H = Hotel
- L = Lager
- NK = Nebennutzung Kommerziell
- NW = Nebennutzung Wohnen
- PA = Parken aussen
- PI = Parken Innen (Einstellplatz)
- SmF = Sondernutzung mit Fläche
- SoF = Sondernutzung ohne Fläche
- V = Verkauf
- W = Wohnen

**Abrechnung (Abr.):** Die Abrechnung beinhaltet Vergangenheitswerte von Kosten und Erträgen, gemäss den Angaben des Eigentümers bzw. der Verwaltung. Vgl. auch Budget.

**Aktuell:** Zum Zeitpunkt des Stichtages (Datum des Mieterspiegels) gültige Werte.

**Alleineigentum:** Eigentümer der Liegenschaft ist eine einzelne natürliche oder juristische Person.

**Annuität:** Die Annuität wird als zeitgewichteter Durchschnittswert pro Jahr berechnet. Die Annuität kann für verschiedene Zeiträume berechnet werden, wie P1 - P10, P1 - Exit oder P11 - Exit.

**Baurechtsertrag/-kosten:** Als Baurechtsertrag/-kosten gelten die Erträge/Kosten, die aus einem Baurechtsvertrag (gemäss ZGB 779 a. ff) entstehen.

**Benchmarking:** Als Benchmark wird eine Referenzgrösse bezeichnet. Im Portfoliobericht wird für die durchschnittlichen Mieterträge pro Quadratmeter (pro Nutzungsart: Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe) ausgewiesen, um wie viel Prozent sie vom schweizerischen Median (50%-Quantil) abweichen.

**Berechnetes Vertragsende (im Report auch kurz «Ende» genannt):** Das berechnete Ende ist die Zeitdifferenz in Jahre zum Bewertungsstichtag. Hierbei werden auch echte Optionen, Earlybreaks, sowie nächste Kündigungstermine und Kündigungsfristen für alle Nutzungen in die Berechnung mitberücksichtigt, wenn diese effektiv in der Bewertung zur Anwendung kommen. Das berechnete Ende kann aufgrund der unterschiedlichen Definition von WAULT abweichen (siehe auch Definition von WAULT).

**Betriebskosten:** Betriebskosten sind Aufwendungen zu Lasten des Eigentümers der Immobilie, die durch den Betrieb anfallen und nicht (vollumfänglich) an die Mieter überwält werden können (z. B. Versicherungsprämien, Verwaltungskosten).

**Bruttorendite:** Es werden zwei Typen von Bruttorenditen ausgewiesen. Die aktuelle Bruttorendite definiert sich als der prozentuale Anteil des heutigen (aktuellen) Soll-Mietertrages gemessen am Marktwert. Die annuitäre Bruttorendite als zweite Grösse ist der prozentuale Anteil der Annuität (P1 - Exit) des Soll-Mietertrages am Marktwert.

**Budget:** Das Budget beinhaltet prognostizierte Werte von Kosten und Erträgen, gemäss den Angaben des Eigentümers bzw. der Verwaltung. Vgl. auch Abrechnung (Abr.) .

**Cashflow:** Als Cashflow wird im Generellen eine finanzielle Stromgrösse bezeichnet. Erträge und Kosten sind Cashflows.

**Cashflowrendite:** Cashflow/Marktwert (Anfang) + Kapitalausgaben. Vgl. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

**Diskontierungssatz:** Der Diskontierungssatz ist jener Prozentsatz, der zur Abdiskontierung aller Cashflows verwendet wird. Das Niveau des gewählten Diskontierungssatzes (pro Cashflow oder pro Bewertung) widerspiegelt die Risikoeinschätzung.

**E-Notation:** Als wissenschaftliche Notation wird in Wüest Dimensions die Exponentialdarstellung (zur Basis 10) verwendet, für Tausender: Xe3, für Millionen: Xe6 und für Milliarden: Xe9 (X steht für eine beliebige Zahl).

**Ertragsausfall:** Unter Ertragsausfall versteht man die Summe aller Minderungen des Soll-Mietertrages (z.B. durch Leerstand).

**Gemeindetyp:** Eine Zusammenfassung der Gemeindetypologie des Bundesamt für Statistik (BfS).

**Gesamteigentum:** Eigentümer der Liegenschaft sind mehrere natürliche oder juristische Personen, die in enger (rechtlicher) Beziehung zueinander stehen. Vgl. dazu ZGB 652 - 654.

**Gesamtrendite:** Die Gesamtrendite einer Liegenschaft setzt sich aus dem Cashflow einer bestimmten Periode und der Wertänderung von dessen Vorperiode zusammen.

Die Wertänderung wird primär durch die Marktentwicklung und die in der bestimmten Periode getätigten Investition verursacht. Gesamtrendite = Cashflowrendite + Wertänderungsrendite. Vgl. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

**Instandhaltungskosten (IH):** Die Instandhaltung wird auch als «ordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Als Instandhaltung werden alle Massnahmen bezeichnet, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Service-Arbeiten, kleinere Reparaturen) dienen.

**Instandsetzungskosten (IS):** Die Instandsetzung wird auch als «ausserordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Sie umfasst alle Investitionen, welche substantielle Bauteile vollständig ersetzen und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergehen. Darin können auch wertvermehrnde Investitionen enthalten sein.

**Ist-Mietertrag:** Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag abzüglich Ertragsausfällen.

**Leerstand:** Ein Mietobjekt gilt als leer stehend und damit als Leerstand, wenn zum Stichtag des Mieterspiegels zu diesem Mietobjekt kein Mietvertrag existiert.

**Liegenschaftsqualität:** Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

**Liegenschaftstyp (L-Typ):** Es werden folgende Liegenschaftstypen unterschieden: Wohnliegenschaft, Wohn-/Geschäftsliegenschaft, Geschäftsliegenschaft (rein kommerzielle Nutzung), Spezialliegenschaft, Baurecht und Bauland.

**Makrolage:** Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner.

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

**Marktmiete/Potenzial:** Mit Hilfe der Einschätzung einer Marktmiete oder Potenziales bei Erträgen und Kosten (insbesondere bei den Mietzinserträgen) wird die längerfristig und nachhaltig zu erwartende Entwicklung der jeweiligen Erträge oder Kosten abgebildet.

**Marktwert (MW):** Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

**Median:** Der Median bezeichnet eine statistische Grösse. Er unterteilt eine der Grösse nach sortierte Anzahl Werte in zwei Hälften. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medianwerts (Median = 50%-Quantil).

**Mieterträge:** Pro Nutzungsart - Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Sondernutzung und Andere - werden die aktuellen Erträge aus der Vermietung der Mietobjekte ausgewiesen. Die Annuität wird als Kennziffer in CHF pro m<sup>2</sup> angegeben.

**Mikrolage:** Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstückes (z.B. Lage an Südhang), Einkaufsmöglichkeiten, etc. Die Einschätzungen werden im Qualitätsprofil der Liegenschaft festgelegt.

**MIRR (Modified Internal Rate of Return):** Der IRR wird auf Deutsch auch der interne Zinsfuss genannt. In Wüest Dimensions kommt der modifizierte IRR (MIRR) zur Anwendung. Der MIRR ist eine Kennzahl, welche die Attraktivität einer Anfangsinvestition in Anbetracht der künftigen Cashflows widerspiegelt. In der Investitionsplanung können anhand des MIRR's verschiedene Szenarien gerechnet werden. In der DCF-Berechnung versteht sich der MIRR als gewichteter Diskontierungssatz resp. als Rückwärtsrechnung der Diskontierung. Der MIRR gilt aktuell in der Praxis als die beste Berechnungsform des IRR's und berücksichtigt auch die Schlüssigkeit und Zahlungsmodalität aller Barwerte in der DCF-Berechnung.

**Miteigentum:** Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (ZGB Art.646-651).

**Nettokapitalisierung Exit:** Die Nettokapitalisierung wird für die Berechnung der ewigen Rente oder des Exit-Kapitals zum Zeitpunkt P11 (Exit) im DCF 2-Phasen-Modell verwendet. Das Exit-Kapital wird sodann auf den Zeitpunkt 0 abdiskontiert.

**Nettorendite:** Die Nettorendite ist das Verhältnis des annuitären Nettoertrages zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

**Nominal:** Nominal ausgewiesene Cashflows und Grössen sind nicht inflationsbereinigt.

**Nutzbarkeit:** Als Nutzbarkeit wird die Qualität der Liegenschaft bezüglich der vorhandenen Grundrisse, der Flexibilität der Baustruktur, der Erschliessung des Grundstückes etc. bezeichnet. Sie wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft festgelegt.

**Nutzfläche (NF):** Die Nutzfläche ist der Teil der Nettogeschossfläche (NGF), welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

**Periode:** Der gesamte Bewertungszeitraum läuft im DCF 2-Phasen-Modell unendlich. Der Bewertungszeitraum wird in Perioden unterteilt. Eine einzelne Periode dauert 1 Jahr.

**Portfolio:** In einem Portfolio werden mehrere Bewertungen von Liegenschaften zusammengefasst.

**Qualitätskoeffizient:** Mit den Marktwerten der Liegenschaften gewichtetes Mittel des entsprechenden qualitativen Faktors: Makrolage, Mikrolage, Zustand, Standard, Nutzbarkeit.

**Quantile:** Streuungsindikatoren, die eine Menge von Werten untergliedern. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Werte. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Werten.

**Real:** Real ausgewiesene Werte sind inflationsbereinigt, d. h. deflationiert. Die nominale Grösse wird durch einen Preisindex (z. B. den LIK) dividiert.

**Region (Liegenschaften nach...):** Die Schweiz wird von Wüest Partner in acht Monitoring-Regionen unterteilt. Diese Regionalisierung basiert wiederum auf einer Zusammenfassung der Aufteilung der Schweiz - den sogenannten 106 MS-Regionen - welche durch das Bundesamt für Statistik (BFS) vorgenommen wurde.

**Sensitivitätsanalyse (approximativ):** Die abweichenden Marktwerte in der Sensitivitätsanalyse werden approximativ mittels einer vereinfachten Modellrechnung hergeleitet; diese Marktwerte können sich daher von einer detailgetreuen DCF-Bewertung unterscheiden.

**Soll-Mietertrag:** Der Soll-Mietertrag ist die Summe aller Mieterträge (inkl. Vermietungskonditionen von Leerständen).

**Standard:** Als Standard wird die qualitative Einschätzung des Gebäudes bezüglich der vorhandenen Raumverhältnisse, der Materialisierung und der installierten Haustechnik verstanden. Der Standard findet sich im Qualitätsprofil.

**Standortqualität:** Die Standortqualität einer Liegenschaft ist ein Mass für die Güte des Standortes. Sie setzt sich aus der Einschätzung der Makrolage (Lage der Standortgemeinde in der Schweiz) und der Mikrolage (Lage der Liegenschaft innerhalb der Standortgemeinde) zusammen.

**Stockwerkeigentum:** Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen, (ZGB Art. 712a-712t)

**Total Ertrag:** Der Total Ertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag zuzüglich allfälliger weiterer Erträge (Baurechtsertrag, Verkaufserlöse, etc.) abzüglich des Ertragsausfalles.

**Total Nettoertrag:** Der Nettoertrag errechnet sich aus der Summe aller Erträge abzüglich aller Kosten.

**Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten setzen sich aus den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zusammen.

**Verteilung nach Quantilen:** Es wird ausgewiesen (Übersicht A), welcher Ertragsanteil pro Nutzungsart (Wohnen, Büro, Verkauf, Geschäft) des Portfolios im jeweiligen Quantilsbereich liegt.

**Vertrag (in % Ertrag) + Option:** Mit «+Option» wird der prozentuale Anteil «Vertrag fest» zuzüglich der vertraglich gesicherten Mieterträge an den Gesamtmietserträgen bezeichnet, die mittels einer echten Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses ausgestattet sind.

**Vertrag (in % Ertrag) fest:** Mit «Vertrag fest» wird ausgewiesen, welcher prozentuale Anteil der gesamten zukünftigen erwarteten Mieteinnahmen zum heutigen Zeitpunkt vertraglich gesichert sind.

**Vertrag (in % Ertrag) indexiert:** Unter «Indexiert» wird der durchschnittliche Indexierungsgrad der Mietverhältnisse verstanden.

**WAULT:** Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühest möglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Der WAULT ist in Jahren auszuweisen.

Zu berücksichtigende Nutzungen sind:

- Büro, Hotel, Verkauf, Praxen, Gastronomie, Lager und weitere kommerziell genutzte Objekte
- Unbefristete Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 6 Monaten für die Berechnung berücksichtigt

Nicht zu berücksichtigende Objektarten sind:

- Wohnungen, Parkplätze, Werbeflächen, Keller/Estrich
- Leerstände werden nicht berücksichtigt

Vgl. Definition «SFAMA FI Kennzahlen Immofonds\_d\_160913»

**Wertänderungsrendite:** Die Wertänderung wird primär durch die Marktentwicklung und die in der bestimmten Periode getätigten Investition verursacht. Wertänderungsrendite = Marktwert (Ende) – Marktwert (Anfang) – Kapitalausgaben + Kapitaleinnahmen/Marktwert (Anfang) + Kapitalausgaben. Vgl. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

**Zustand:** Als Zustand wird die qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle, des Zustandes im Innern und des Zustandes der Haustechnik verstanden. Er wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft hergeleitet.