

Bewertungsgutachten



Objektbezeichnung	Stockwerkeigentum S69 Hauptstrasse 58 8274 Tägerwil Wohn- und Geschäftshaus Assek.-Nr. 1138 Parzelle-Nr. 183, Fläche 1'534 m ² Plan-Nr. 9, Tägerwil Grundbuch Tägerwil
Eigentümer	Yujian Xu
Auftraggeber	Volksschulgemeinde Tägerwil Peter Ebinger Palmenweg 2 8274 Tägerwil
Schätzungsexperte	Hauseigentümerverband Thurgau Urs Sigrist Kompetenzzentrum Rheinstrasse 8 8280 Kreuzlingen 1 kompetenzzentrum@hev-tg.ch
Stichtag	12.12.2025
Auftrags-Nr.	97-25

Bewertungsbericht

Eigentumswohnung

Bürräume im Stockwerkeigentum

Hauptstrasse 58

8274 Tägerwilen

Schweiz



Marktwert

CHF 950'000

Berichtsdatum	30.12.2025
Qualitätsstichtag	01.01.2026
Bewertungsstichtag	01.01.2026
Bewertungsgrund	Akquisitionsbewertung
Auftraggeber	Volksschulgemeinde Tägerwilen
Projekt-Referenznummer (PRN)	HEV
Liegenschaftsnummer	97-25
Bewertungs ID	2980-167-101
Bewerter	Urs Sigrist, Urs Sigrist
Besichtigungsdatum	12.12.2025
Besichtigt durch	Urs Sigrist im Beisein von Frau Xu

Für die Bürräume im Stockwerkeigentum an der Hauptstrasse 58 in Tägerwilen kann unter Berücksichtigung des bestehenden Investitionsbedarfs ein Verkehrswert von CHF 950'000 als realistisch erachtet werden.

Der Experte:

Urs Sigrist
Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis
Bewertungsexperte SVIT

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Eigentumswohnung

Hauptstrasse 58
8274 Tägerwilen
Schweiz



WGS84: 47.655666 / 9.129785

Wirtschaftseinheit	Büroräume im Stockwerkeigentum
Referenznummer	97-25
Eigentümer	Yujian Xu
Eigentumsform	Stockwerkeigentum
Baujahr	1989
Letzte Renovationen	
Auftraggeber	Volksschulgemeinde Tägerwilen
Kontaktperson	Peter Ebinger peter.ebinger@vsgtaegerwilen.ch
Projektleiter	
Bewerter	Urs Sigrist info@sigrist-partner.ch +41 78 940 40 40

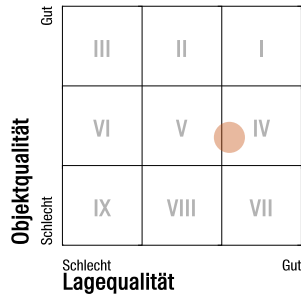


Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf LocationSpot.

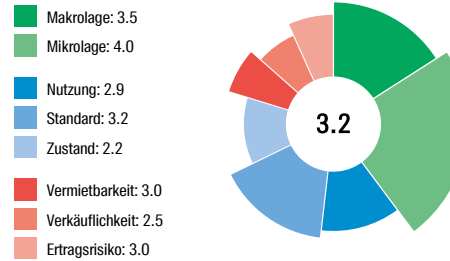
Resultate

Werte	CHF	CHF/m² VMF
Marktwert	950'000	3'150
Marktwert vor Korrekturen	924'724	3'073
Wertquotenanteil am Erneuerungsfonds per 31.12.2024	23'057	77
Marktwert nach Korrekturen	947'781	3'150
GVA-Wert	1'147'410	3'813
Instandsetzung Jahre 1 bis 10	150'000	498
Teuerung		1.00%
Diskontierungssatz real/nominal	3.65%	4.69%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		3.65%
Netto-/Bruttorendite Annuität	3.48%	5.75%
Bruttorendite (Soll/Ist)	5.77%	5.77%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nachhaltigkeit

Energieklassifizierung (m = modelliert, r = reported)

Primäre Wärmezeugung
Ölheizung

EU-Taxonomie Klimaschutz
Keine Verifikation

Erneuerbare Energie
nicht definiert

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
Büro	1	192	77%	42'000	0.0%	42'000	219	76%	42'000	219	76%	5.0%	0.0%
Lager	1	75	12%	6'600	0.0%	6'600	88	34%	6'600	88	34%	5.0%	0.0%
Nebennutzung kommerziell	2	34	7%	3'900	0.0%	3'900	114		3'900	114		5.0%	0.0%
Parken aussen	3		4%	2'160	0.0%	2'160			2'160			5.0%	0.0%
Total	7	301	100%	54'660	0.0%	54'660	174		54'660	174		5.0%	0.0%

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)	1'526'629	54'503	181		182		100.0%		100.0%		5.2%		5.2%		5.75%	
Soll-Mieterträge	1'526'629	54'503	181		182		100.0%		100.0%		5.2%		5.2%		5.75%	
Ertragsminderungen	53'489	1'910	6		9		3.5%		5.0%		0.2%		0.3%		0.20%	
Bruttoertrag (Ist)	1'473'140	52'593	175		173		96.5%		95.0%		5.0%		4.9%		5.55%	
Betriebskosten	83'494	2'989	10		10		5.5%		5.4%		0.3%		0.3%		0.32%	
Instandhaltung	67'381	2'412	8		8		4.4%		4.6%		0.2%		0.2%		0.25%	
Instandsetzung	397'543	14'231	47		43		26.1%		23.4%		1.3%		1.2%		1.50%	
Total Kosten	548'417	19'631	65		61		36.0%		33.4%		1.9%		1.7%		2.07%	
Total Nettoertrag	924'724	32'962	110		112		60.5%		61.6%		3.1%		3.2%		3.48%	

Resultate

Werte	CHF	CHF/m ² VMF
MIRR 5/MIRR 10	3.65%	3.65%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	5.55%	-10.67%
Annuität Nettorendite (P1-10) vor/nach CapEx	5.28%	3.39%

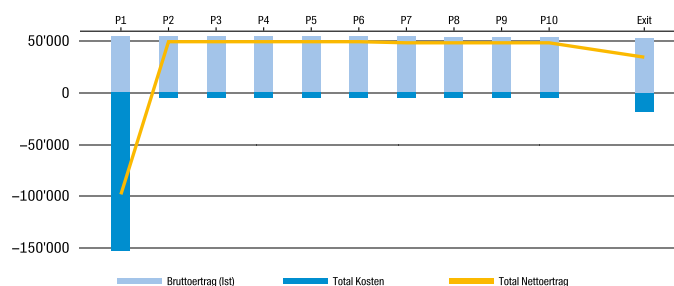
Zusammenfassung 2

Ergebnisse

	Ann. %-Soll	Perioden Reale Cashflows										Exit
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Erträge		01.01.2026 - 31.12.2026	01.01.2027 - 31.12.2027	01.01.2028 - 31.12.2028	01.01.2029 - 31.12.2029	01.01.2030 - 31.12.2030	01.01.2031 - 31.12.2031	01.01.2032 - 31.12.2032	01.01.2033 - 31.12.2033	01.01.2034 - 31.12.2034	01.01.2035 - 31.12.2035	01.01.2036
Bruttoertrag (Soll)	100.0%	54'660	54'535	54'410	54'285	54'161	54'037	53'914	53'791	53'669	53'547	54'660
Soll-Mieterträge	100.0%	54'660	54'535	54'410	54'285	54'161	54'037	53'914	53'791	53'669	53'547	54'660
Ertragsminderungen	3.5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2'733
Bruttoertrag (Ist)	96.5%	54'660	54'535	54'410	54'285	54'161	54'037	53'914	53'791	53'669	53'547	51'927
Kosten												
Betriebskosten	5.5%	3'330	3'330	3'330	2'950	2'950	2'950	2'950	2'950	2'950	2'950	2'950
Instandhaltung	4.4%	0	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500
Instandsetzung	26.1%	150'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12'807
Total Kosten	36.0%	153'330	5'830	5'830	5'450	5'450	5'450	5'450	5'450	5'450	5'450	18'257
Total Nettoertrag	60.5%	-98'670	48'705	48'580	48'835	48'711	48'587	48'464	48'341	48'219	48'097	33'670
Marktwert per Periodenbeginn												
Bruttorendite p.a.		5.91%	5.15%	5.19%	5.24%	5.29%	5.34%	5.40%	5.46%	5.52%	5.59%	5.79%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		-10.67%	4.60%	4.64%	4.71%	4.76%	4.80%	4.85%	4.90%	4.96%	5.02%	3.57%
Wertänderungsrendite p.a.		14.51%	-1.05%	-1.09%	-1.17%	-1.21%	-1.26%	-1.31%	-1.36%	-1.42%	-1.48%	
Total Return p.a.		3.84%	3.55%	3.54%	3.54%	3.54%	3.54%	3.54%	3.54%	3.54%	3.54%	

Sensitivitätsanalyse

	Δ	Relative Darstellung				
		+30	+10	+/-	-10	-30
Soll-Mieterträge	-10%	-22%	-18%	-16%	-14%	-8%
	+0%	-7%	-3%	0%	2%	8%
	+10%	6%	13%	16%	19%	26%
Leerstand	+100%	-13%	-8%	-5%	-3%	3%
	+0%	-7%	-3%	0%	2%	8%
	-100%	-3%	2%	5%	8%	15%
Instandsetzungskosten	-10%	-4%	1%	4%	6%	14%
	+0%	-7%	-3%	0%	2%	8%
	+10%	-12%	-7%	-4%	-2%	4%



Vertragslaufzeiten

Nutzung	Erw. Ende ø [a]	WAULT ø	WAULT min	WAULT max	Index ø
Lager	10.0	10.0	10.0	10.0	80%
Parken aussen	10.0				0%
Büro	10.0	10.0	10.0	10.0	80%
Nebennutzung komm...	10.0	10.0	10.0	10.0	80%
Total	10.0	10.0	10.0	10.0	77%

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	4
Inhaltsverzeichnis	5
Beschreibung	6
Objektdateien (Grundstücke, Gebäude)	9
Nutzungsübersicht	11
Nutzungsübersicht Perspektive	13
Flächenspiegel	14
Kontoübersicht	15
Sensitivitätsanalyse	16
Zuschlagsmodell	17
Qualitätsprofil kompakt	18
Fotodokumentation	20
Karten (Makrolage/Mikrolage)	27
Kontext	28
Grundlagenverzeichnis	29
Glossar	31

Beschreibung

Auftrag

Im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb der 5-Zimmer-Wohnung (ehemals Büroräume) mit drei Aussenparkplätzen an der Hauptstrasse 58 in Tägerwilen wird eine aktuelle Verkehrswertschätzung benötigt.

Annahme / Bewertungsszenario

- Die zu bewertende Stockwerkeinheit S169 wird in Zukunft wieder als Bürofläche genutzt
- Ohne Berücksichtigung der Kosten für die Erneuerung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind Investitionskosten in der Höhe von CHF 150'000 zu erwarten
- Der Erneuerungsfonds dürfte sich per 31.12.2025 in etwa auf dem Niveau des Jahres 2024 bewegen
- Die jährlichen Instandhaltungskosten nach der Renovation werden mit CHF 12 pro m² Bürofläche veranschlagt

Kritische / Offene Punkte

Siehe Annahmen und Hinweise.

Hinweise

Die zu bewertenden Räumlichkeiten befinden sich in einem im Jahr 1989 erbauten Wohn- und Geschäftshaus und wurden bis ins Jahr 2005 durch die Raiffeisenbank genutzt. Nach dem Verkauf wurden die Räumlichkeiten als Wohnung verwendet, wofür sie nach unserer Einschätzung aufgrund der bestehenden Raumeinteilung sowie des fehlenden privaten Aussenraums nur bedingt geeignet sind.

In diesem Zusammenhang wurden lediglich eine einfache Küchenzeile sowie eine Duschkabine eingebaut. Weitere Investitionen wurden nicht vorgenommen. Die noch aus dem Baujahr stammenden bankspezifischen Einbauten wie Tresor, Türschleusen, Überwachungsanlagen sowie Lüftungs- und Kühlanlagen sind weiterhin vorhanden. Nach Auskunft von Frau Yu wurden kürzlich zwei Fenster ersetzt.

Für die geplante Nutzung durch die Volksschulgemeinde Tägerwilen sind nun umfangreiche Investitionen erforderlich. In unserer Bewertung gehen wir hierfür von Investitionskosten in der Höhe von CHF 150'000 aus, wobei die Kosten für Boden-, Wand- und Deckenbeläge nicht berücksichtigt sind.

Makrolage

Allgemeine Standortfaktoren

Die Gemeinde Tägerwilen ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 5'453 Einwohner (Veränderung 2021 bis 2024: 8.0%). Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Tägerwilen im Jahr 2021 bei 37.6% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 33.5% (Schweiz: 37.0%).

Von Tägerwilen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 436'357 Einwohner und 234'059 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'034'827 Einwohner und 1'432'153 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 63'220 Einwohner und 31'461 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 1'060'533 Einwohner und 925'423 Beschäftigte).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2023 2'867, wovon 76.8% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 76.1%). Seit 2020 ist die Anzahl der in Tägerwilen Beschäftigten um 14.8% gestiegen, wobei sowohl der Industrie- als auch der Dienstleistungssektor für zusätzliche Arbeitsplätze sorgten. In der Gemeinde Tägerwilen hat die Anzahl Arbeitsstätten innert drei Jahren um 9.5% zugenommen auf 448 Arbeitsstätten im Jahr 2023.

Büronutzungen

In Tägerwilen liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Büros bei CHF 176 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 228 pro m² und Jahr.

In der Region Untersee gibt es insgesamt ca. 204'000 m² Bürofläche (davon 41'000 m² in Tägerwilen). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Region Untersee die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Gewerbe- und Industrienutzungen

In Tägerwilen liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Gewerbe / Industrie bei CHF 195 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt über dem Schweizer Referenzwert von CHF 184 pro m² und Jahr.

In der Region Untersee gibt es insgesamt ca. 1'503'000 m² Industrie- und Gewerbefläche (davon 134'000 m² in Tägerwilen). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Region Untersee die Neubauinvestitionen in Industrie- und Gewerbeflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Fazit

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Tägerwilen als Ort mit überdurchschnittlicher Standortqualität für Büronutzungen (3.5 Punkte) und guter Standortqualität für Gewerbe- und Industrieflächen (3.9 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Büroflächen für die Gemeinde Tägerwilen nicht verändert. Jenes für Gewerbe- und Industrieflächen hat sich leicht verbessert um 0.3 Punkte.

Mikrolage

Geschäftslage in der Gemeinde: leicht überdurchschnittlich / Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich an der Hauptstrasse 50, Ecke Ernst-Kreidolf-Strasse, am westlichen Rand des Dorfkerns von Tägerwilen. Die Lage ist gut auffindbar und direkt vor dem Haus befinden sich öffentliche Parkplätze, welche der "blauen Zone" zugewiesen sind. Von der Hauptstrasse gehen sicher Emissionen aus, welche wir für Büroräume als nicht nachteilig erachten.

Öffentlicher und privater Verkehr: gut, sehr gut / der Bahnhof Gottlieben ist ca. 600 m und der Bahnhof Dorf ist ca. 750 m entfernt. Der Autobahnanschluss Kreuzlingen Nordwest ist 3 km entfernt.

Infrastruktur: gut / Tägerwilen bietet für den täglichen Bedarf eine gute Infrastruktur. Grosseinkäufe werden im nahen Zentrum Kreuzlingen/Konstanz erledigt. In nächster Nähe befinden sich verschiedene Detaillisten, Coop, Banken, Restaurants und die Schulen.

Mieterträge

In der Bewertung wurden marktübliche Flächenmieten angesetzt; für die Büroflächen wurde dabei von Edelhohbaumieten ausgegangen.

Renovationen

Im letzten Jahr wurden 2 Fenster ersetzt. Verschiedene Faltrölläden sind defekt.

Fällige Investitionen in die Büroräume exkl. der Wand-, Boden- und Deckenbeläge:

CHF 35'000 Fensterersatz

CHF 20'000 Faltrölläden

CHF 10'000 WC

CHF 5'000 Anpassung Heizverteilung

CHF 50'000 Elektroinstallationen

CHF 25'000 Lüftung

CHF 150'000 Total

Grundbuch

Im Grundbuch Tägerwilen

Stockwerkeigentum Nr. S69

165/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 183

Sonderrecht an der 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss westlicher Teil mit 2 Räumen im Untergeschoss als Nebenräume und 3 Parkplätze im Freien

Anmerkungen: 2, Vormerkungen: 0, Dienstbarkeiten: 0

Beschrieb des zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks Nr. 183

1'534 m² Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten mit:

Wohn- und Geschäftshaus Nr. 1138 (1989)

Vers.-NW 2025 CHF 6'954'000

Anmerkungen: 1, Vormerkungen: 0, Dienstbarkeiten: 3

Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft liegt uns vor. Für die zu bewertende Stockwerkeinheit Nr. 69 sind zwischenzeitlich Änderungen im Bereich der Wertquote sowie der Garagenplätze erfolgt. Die Wertquote wurde von ursprünglich 180/1000 auf aktuell 165/1000 reduziert. Gemäss den uns vorliegenden Unterlagen sind der zu bewertenden Stockwerkeinheit zudem keine Garagenplätze mehr zugeordnet. Die weiteren Einträge beurteilen wir als nicht wesentlich wertrelevant.

Gebäude / Areal

Konstruktion

3-stöckiger Bau bestehend aus zwei Teilen und einer Autoeinstellhalle, vollständig unterkellert, Bodenplatte, Kellerumfassungswände und Geschossdecken in Beton, Oberbau in Massivbauweise verputzt (wohl Zweischalenmauerwerk), ausgebautes Walmdach mit verschiedenen Dachausbauten, Unterzug und Falzziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer.

Raumprogramm

Untergeschoss:

Autoeinstellhalle mit 18 Autoeinstellplätzen

Hauseil West:

Treppenvorplatz mit Personenaufzug, diverse Kellerräume, Abschluss Archivraum zu S69, Lüftungsraum zu S69.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppenvorplatz mit Personenaufzug, Abschluss zu S69.

Haupteingang Nord zu S69 direkt ab der Hauptstrasse, ehemalige Schaltherhalle, Kunden-WC, Personal-WC, Tessorraum, Diskretschlager, 4 Büroräume teils gefangen.

1. Obergeschoss:

3.5-ZW S70 und 4.5-ZW S71

2. Obergeschoss:

3.5-ZW S72 und 4.5-ZW S73

Materialisierung / Zustand / Standard

Zustand:

- Der Ausbau und Technik der Stockwerkeinheit entsprechen nicht mehr dem heutigem Standard, eine umfassende Renovation ist anstehend
- Am Wohn- und Geschäftshaus wurden die nötigen Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Eine Fassadenrenovation dürfte in den nächsten Jahren fällig sein, der Ersatz der Ölheizung ist nach dem uns vorliegenden Protokoll vom 20.3.2025 wird geplant. Im Jahr 2024 wurde eine PV-Anlage installiert.

Standard:

- Knapp durchschnittlich

Ausbau:

- Bodenbeläge: Kunststeinplatten, Fliesen, Novilon, Spannteppich usw.
- Wandbeläge: Abrieb, Fliesen
- Deckenbeläge: Holzkassetten und Holzpaneelen (wohl herunter gehängt)
- Fenster: Holz-IV-Fenster wohl mit Sicherheitsglas (Baujahr), 2 Fenster wurden kürzlich ersetzt
- Beschattung: Lamellenstoren mit Elektroantrieb (teilweise defekt)

Technik:

- Heizen: Ölheizung (alter unbekannt), Wärmeverteilung über Radiatoren und Fussboden
- Lüftung: Zentrale Lüftungsanlage im Keller wohl noch aus dem Baujahr, verschiedene Split-Klimageräte zur Kühlung der Räume
- El-Installationen: Die Installationen entsprechen noch weitgehend den ursprünglichen Bedürfnissen einer Bank und stammen grossmehheitlich aus dem Jahr 1989
- Alarm-Anlage: Die Räume sind mittels einer Alarmanlage gesichert, auch bestehen innerhalb der Räume Sicherheitstüren, die Eigentümerin konnte uns dazu keine nähren Angaben machen, die Anlagen scheinen aber auch noch aus dem Jahr 1989 zu stammen
- PV-Anlage: Im Jahr 2024 wurde eine PV-Anlage installiert, welche als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch /ZEV) betrieben wird

Verkäuflichkeit/Marktliquidität

Die Verkäuflichkeit wird unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse (Angebot und Nachfrage) als eingeschränkt beurteilt. Aufgrund der bestehenden Raumeinteilung sowie des fehlenden privaten Aussenbereichs eignen sich die Räumlichkeiten nach unserer Einschätzung nicht für eine attraktive Wohnnutzung.

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	1446400
WE-Referenznummer (WERN)	97-25
WE Name	Büroräume im Stockwerkeigentum
Eigentümer	Yujian Xu
Eigentum	Stockwerkeigentum
Wertquote	165/1000
Typ	Eigentumswohnung
Adresse	Hauptstrasse 58 8274 Tägerwilen
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.655666 / 9.129785
Objekttyp	

Grundstücke

	Gebäude	m ²
97-25: S69	1	253
Total	1	253

Gebäude

	Grundstücke	GGF m ²
97-25: Vers.-Nr. 1138	1	90
Total	1	90

Details zum Grundstück 97-25, S69

Referenznummer	97-25
Name	S69
Eigentum	Stockwerkeigentum
Wertquote	165/1000
Bemerkungen	
Eigentümer	Yujian Xu
EGRIDs	CH307783778950
Parzellenfläche [m ²]	253
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.655666 / 9.129785

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Kreuzlingen
Grundbuchgemeinde	Tägerwilen
Flurname	Tägerwilen
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	9
Katasternummer	S69 / 183
Grundbucheintragung	Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft liegt uns vor. Für die zu bewertende Stockwerkeinheit Nr. 69 sind zwischenzeitlich Änderungen im Bereich der Wertquote sowie der Garagenplätze erfolgt. Die Wertquote wurde von ursprünglich 180/1000 auf aktuell 165/1000 reduziert. Gemäss den uns vorliegenden Unterlagen sind der zu bewertenden Stockwerkeinheit zudem keine Garagenplätze mehr zugeordnet. Die weiteren Einträge beurteilen wir als nicht wesentlich wertrelevant.
Dienstbarkeit	S69: 0 / 183: 3
Anmerkung	S69: 2 / 183: 1
Vormerkung	S69: 0 / 183: 0
Grundbuchauszugdatum	06.08.2025

Planungsrecht

Bauzone	Dorfzone (D)
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	Baumassenziffer 0.00
Altlastenkataster	Ohne Eintrag im KbS
Denkmalschutz	Ohne Eintrag im HWI

Bemerkungen: Masstabelle Dorfzone:
 - Baumassenziffer: -
 - Fassadenhöhe Schrägdach: 10.5 m
 - Gesamthöhe Schrägdach: 16 m

- Grenzabstände: 4 m / 8 m
 - Gebäudelänge: 30 m

Details zum Gebäude 97-25, Vers.-Nr. 1138

Referenznummer	97-25
Name	Vers.-Nr. 1138
EGIDs	
Gebäudetyp	
Adresse	Hauptstrasse 58 8274 Tägerwilen
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.655666 / 9.129785
Gebäudevolumen (GV)	1'669
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	90
Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1989	

Zugehöriges Grundstück

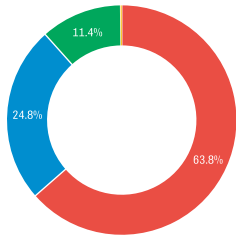
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
97-25: S69	100.0%

Referenzwert

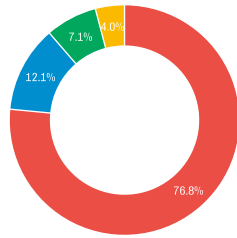
Total [CHF]			Details [CHF]				
Typ	Datum	Wert Bemerkungen	Wert	Umbau-/Sanierungskosten	Parkierung	Bastelraum	Andere
GVA-Wert	26.08.2025	1'147'410 165/1000 Wertquotenanteil am Gesamtwert von 6'954'000					

Nutzungsübersicht

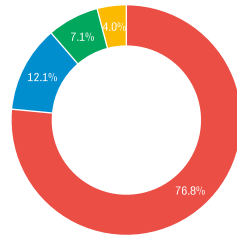
Nutzung



Aktuelle Miete

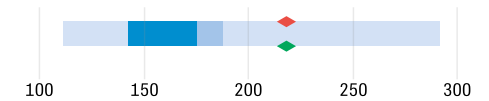


Marktmiete



- Büro
- Lager
- Nebenutzung kommerziell
- Parken aussen

	Anz	Fläche	CHF p.a.			Anteil CHF/m²			Abw.	CHF/m² p.a.			
			Min	Max	Ø	Min	Max	Ø					
Büro													
Soll-Mietertrag	1	192	42'000	76.8%	219	219	219	42'000	76.8%	219	219	219	0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	192	42'000		219	219	219	39'900					-5%
Lager													
Soll-Mietertrag	1	75	6'600	12.1%	88	88	88	6'600	12.1%	88	88	88	0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	1	75	6'600		88	88	88	6'270					-5%
Nebenutzung kommerziell													
Soll-Mietertrag	2	34	3'900	7.1%	89	138	114	3'900	7.1%	89	138	114	0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	2	34	3'900		89	138	114	3'705					-5%
Parken aussen													
Soll-Mietertrag	3	0	2'160	4.0%				2'160	4.0%				0%
Leerstand			0.0%					5.0%					100%
Ist-Mietertrag	3	0	2'160					2'052					-5%



Nutzung	Aktuelle Miete						Marktmiete						Abw. CHF/m ² p.a.
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m ²			CHF p.a.	Anteil CHF/m ²			CHF/m ² p.a.		
				Min	Max	Ø		Min	Max	Ø			
Total													
Soll-Mietertrag	7	301	54'660	100.0%	88	219	174	54'660	100.0%	88	219	174	0%
Leerstand								2'733	5.0%				
Ist-Mietertrag	7	301	54'660	100.0%	88	219	174	51'927	95.0%				-5%

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

Nutzungsübersicht Perspektive

Nutzung	Annuität		Verträge				Perioden Reale Cashflows												
	Anz	Fläche	Anteil	CHF p.a.	Anteil Festv.	Anteil Opt.	Ende [a]	Index %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Exit
				01.01.2026					01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036
									-31.12.2026	-31.12.2027	-31.12.2028	-31.12.2029	-31.12.2030	-31.12.2031	-31.12.2032	-31.12.2033	-31.12.2034	-31.12.2035	
Büro																			
Soll-Mietertrag	1	192	77%	41'895					42'000	41'917	41'834	41'751	41'668	41'586	41'503	41'421	41'339	41'257	42'000
Leerstand				3.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
Ist-Mietertrag	1	192		40'428	100%	0%	10.0	80%	42'000	41'917	41'834	41'751	41'668	41'586	41'503	41'421	41'339	41'257	39'900
Lager																			
Soll-Mietertrag	1	75	12%	6'584					6'600	6'587	6'574	6'561	6'548	6'535	6'522	6'509	6'496	6'483	6'600
Leerstand				3.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
Ist-Mietertrag	1	75		6'353	100%	0%	10.0	80%	6'600	6'587	6'574	6'561	6'548	6'535	6'522	6'509	6'496	6'483	6'270
Nebennutzung kommerziell																			
Soll-Mietertrag	2	34	7%	3'890					3'900	3'892	3'885	3'877	3'869	3'862	3'854	3'846	3'839	3'831	3'900
Leerstand				3.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
Ist-Mietertrag	2	34		3'754	100%	0%	10.0	80%	3'900	3'892	3'885	3'877	3'869	3'862	3'854	3'846	3'839	3'831	3'705
Parken aussen																			
Soll-Mietertrag	3	0	4%	2'134					2'160	2'139	2'117	2'096	2'076	2'055	2'035	2'015	1'995	1'975	2'160
Leerstand				3.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
Ist-Mietertrag	3	0		2'058	100%	0%	10.0	0%	2'160	2'139	2'117	2'096	2'076	2'055	2'035	2'015	1'995	1'975	2'052
Total																			
Soll-Mietertrag	7	301	100%	54'503					54'660	54'535	54'410	54'285	54'161	54'037	53'914	53'791	53'669	53'547	54'660
Leerstand				3.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
Ist-Mietertrag	7	301		52'593	100%	0%	10.0	77%	54'660	54'535	54'410	54'285	54'161	54'037	53'914	53'791	53'669	53'547	51'927

Legende:

Das erwartete Ende in Jahren, kurz: «Ende [a]» (echte Optionen, Earlybreaks, sowie nächste Kündigungstermine und Kündigungsfristen werden bei Ausübung in der Berechnung mitberücksichtigt)

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/ Künd.	Optionen echt/ <i>unec</i> ht	Index
	Volksschulgemeinde Tägerwilen	0 B	1	192	42'000	3'500	219	42'000	3'500		219	76%	5.0%	0.00	+0%		31.12.35			80%
Tresorraum	Volksschulgemeinde Tägerwilen	0 NK	1	17	2'400	200	138	2'400	200		138		5.0%	0.00	+0%		31.12.35			80%
Archiv / Lager	Volksschulgemeinde Tägerwilen	-1 L	1	75	6'600	550	88	6'600	550		88	34%	5.0%	0.00	+0%		31.12.35			80%
Lüftungsraum	Volksschulgemeinde Tägerwilen	-1 NK	1	17	1'500	125	89	1'500	125		89		5.0%	0.00	+0%		31.12.35			80%
	Volksschulgemeinde Tägerwilen	0 PA	3		2'160	60		2'160	60				5.0%	0.00	+0%		31.12.35			0%
					%-Soll			%-Soll												
Total Soll-Mietertrag			7	301	54'660	100.0%	174	54'660	651	174	100.0%				+0%					
Total Leerstand								2'733				5.0%								
Total Mieter			7	301	54'660	100.0%		51'927				95.0%			-5%					

Legende:

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

- Feste Vertragsdauer bis 31.12.2035, Anschliessend Mietzinsrisiko 5%

Kontoübersicht

	Abrechnung		Annuität		Perioden Reale Cashflows										Exit
	CHF p.a.	CHF p.a.	%-Soll	Q	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	-	01.01.2026			01.01.2026	01.01.2027	01.01.2028	01.01.2029	01.01.2030	01.01.2031	01.01.2032	01.01.2033	01.01.2034	01.01.2035	01.01.2036
	-				-31.12.2026	-31.12.2027	-31.12.2028	-31.12.2029	-31.12.2030	-31.12.2031	-31.12.2032	-31.12.2033	-31.12.2034	-31.12.2035	
Erträge															
Soll-Mieterträge		54'503	100.0%		54'660	54'535	54'410	54'285	54'161	54'037	53'914	53'791	53'669	53'547	54'660
Leerstand		1'910	3.5%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2'733
Bruttoertrag (Ist)		52'593	96.5%		54'660	54'535	54'410	54'285	54'161	54'037	53'914	53'791	53'669	53'547	51'927
Kosten															
Betriebskosten		2'989	5.5%		3'330	3'330	3'330	2'950	2'950	2'950	2'950	2'950	2'950	2'950	2'950
%		5.48%			6.09%	6.11%	6.12%	5.43%	5.45%	5.46%	5.47%	5.48%	5.50%	5.51%	5.40%
Versicherung		500	0.9%		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Verwaltung		1'850	3.4%		1'850	1'850	1'850	1'850	1'850	1'850	1'850	1'850	1'850	1'850	1'850
Übrige Aufwendungen		325	0.6%		325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325
Liegenschaftssteuern		39	0.1%		380	380	380	0	0	0	0	0	0	0	0
Versorgung		275	0.5%		275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
Instandhaltung		2'412	4.4%		0	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500
%		4.43%			0.00%	4.58%	4.59%	4.61%	4.62%	4.63%	4.64%	4.65%	4.66%	4.67%	4.57%
Instandsetzung		14'231	26.1%		150'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12'807
%		26.11%			274.42%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	23.43%
Instandsetzungen		14'231	26.1%		150'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12'807
Total Kosten		19'631	36.0%		153'330	5'830	5'830	5'450	5'450	5'450	5'450	5'450	5'450	5'450	18'257
Total Nettoertrag		32'962	60.5%		-98'670	48'705	48'580	48'835	48'711	48'587	48'464	48'341	48'219	48'097	33'670

Fällige Investitionen exkl. der Wand-, Boden- und Deckenbeläge

CHF 35'000 Fensterersatz

CHF 20'000 Faltrölläden

CHF 10'000 WC

CHF 5'000 Anpassung Heizverteilung

CHF 50'000 Elektroinstallationen

CHF 25'000 Lüftung

CHF 150'000 Total

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, %]	3.95%	3.85%	3.75%	3.65%	3.55%	3.45%	3.35%	3.95%	3.85%	3.75%	3.65%	3.55%	3.45%	3.35%
Soll-Mieterträge	-10%	49'052	740'000	760'000	780'000	800'000	820'000	840'000	870'000	-22%	-20%	-18%	-16%	-14%	-12%	-8%
	-5%	51'777	810'000	830'000	850'000	870'000	900'000	920'000	950'000	-15%	-13%	-11%	-8%	-5%	-3%	0%
	+0%	54'503	880'000	900'000	920'000	950'000	970'000	1'000'000	1'030'000	-7%	-5%	-3%	0%	2%	5%	8%
	+5%	57'228	940'000	970'000	1'000'000	1'020'000	1'050'000	1'080'000	1'110'000	-1%	2%	5%	7%	11%	14%	17%
	+10%	59'953	1'010'000	1'040'000	1'070'000	1'100'000	1'130'000	1'160'000	1'200'000	6%	9%	13%	16%	19%	22%	26%
Leerstand	+100%	7.01%	830'000	850'000	870'000	900'000	920'000	950'000	980'000	-13%	-11%	-8%	-5%	-3%	0%	3%
	+50%	5.26%	850'000	870'000	900'000	920'000	950'000	980'000	1'000'000	-11%	-8%	-5%	-3%	0%	3%	5%
	+0%	3.50%	880'000	900'000	920'000	950'000	970'000	1'000'000	1'030'000	-7%	-5%	-3%	0%	2%	5%	8%
	-50%	1.75%	900'000	920'000	950'000	970'000	1'000'000	1'030'000	1'060'000	-5%	-3%	0%	2%	5%	8%	12%
	-100%	0.00%	920'000	950'000	970'000	1'000'000	1'030'000	1'060'000	1'090'000	-3%	0%	2%	5%	8%	12%	15%
Instandsetzungskosten	-10%	12'807	910'000	940'000	960'000	990'000	1'010'000	1'040'000	1'080'000	-4%	-1%	1%	4%	6%	9%	14%
	-5%	13'519	890'000	920'000	940'000	970'000	990'000	1'020'000	1'050'000	-6%	-3%	-1%	2%	4%	7%	11%
	+0%	14'231	880'000	900'000	920'000	950'000	970'000	1'000'000	1'030'000	-7%	-5%	-3%	0%	2%	5%	8%
	+5%	14'942	860'000	880'000	900'000	930'000	950'000	980'000	1'010'000	-9%	-7%	-5%	-2%	0%	3%	6%
	+10%	15'654	840'000	860'000	880'000	910'000	930'000	960'000	990'000	-12%	-9%	-7%	-4%	-2%	1%	4%

Zuschlagsmodell

Herleitung Zuschlagsmodell

Kriterien	Berechnet	Manuell	Zuschlag
Basisniveau Risiko	0.40%		0.40%
Immobilienpezifischer Zuschlag	2.29%		2.19%
Büro	2.20%	2.14%	2.14%
Lager	2.80%	2.42%	2.42%
Nebennutzung kommerziell	2.40%	2.21%	2.21%
Parken aussen	2.40%	2.39%	2.39%
Makrolage	0.74%		0.74%
Büro	0.79%		0.79%
Lager	0.52%		0.52%
Nebennutzung kommerziell	0.70%		0.70%
Parken aussen	0.53%		0.53%
Intrakommunales Rating	0.00%		0.00%
Büro	0.00%		0.00%
Lager	0.00%		0.00%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Parken aussen	0.00%		0.00%
Mikrolage	0.10%		0.10%
Büro	0.10%		0.10%
Lager	0.08%		0.08%
Nebennutzung kommerziell	0.10%		0.10%
Parken aussen	0.10%		0.10%
Ertragsrisiko	0.03%		0.03%
Büro	0.03%		0.03%
Lager	0.03%		0.03%
Nebennutzung kommerziell	0.03%		0.03%
Parken aussen	0.03%		0.03%
Objektqualität	0.11%		0.11%
Büro	0.11%		0.11%
Lager	0.11%		0.11%
Nebennutzung kommerziell	0.11%		0.11%
Parken aussen	0.11%		0.11%
Objektgrösse	-0.01%		-0.01%
Büro	-0.01%		-0.01%

Kriterien	Berechnet	Manuell	Zuschlag
Lager	-0.01%		-0.01%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Parken aussen	0.00%		0.00%
Ausnutzungsreserven	0.00%		0.00%
Büro	0.00%		0.00%
Lager	0.00%		0.00%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Parken aussen	0.00%		0.00%
Entwicklungsprojekt	0.00%		0.00%
Büro	0.00%		0.00%
Lager	0.00%		0.00%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Parken aussen	0.00%		0.00%
Baurecht	0.00%		0.00%
Eigentumsbeschränkung	0.10%		0.10%
Zusatzposition	0.00%		0.00%
Diskontierung	3.75%		3.65%
Büro	3.71%		3.65%
Lager	4.03%		3.65%
Nebennutzung kommerziell	3.84%		3.65%
Parken aussen	3.66%		3.65%
Teuerung	1.00%		

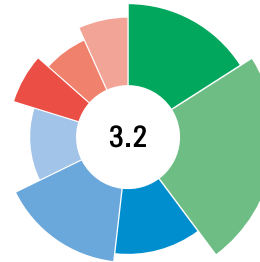
Anwendung in Bewertung

	Real	Nominal
Diskontierungssatz	3.65%	4.69%
Nettokapitalisierung Exit	3.65%	







Qualitätsprofil kompakt

	Gewichtung	Rating	
Kommerziell	100	3.2 - Durchschnittlich	■■■■■
Lage	40	3.8 - Gut	■■■■■
■ Makrolage	40	3.5 - Überdurchschnittlich	■■■■■
■ Mikrolage	60	4.0 - Gut	■■■■■
■ Büro	100	4.0 - Gut	■■■■■
Objekt	40	2.8 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Nutzung	30	2.9 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Raumqualität	30	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Grundrissqualität	45	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Belichtungsverhältnisse	35	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Raumhöhe	20	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Flexibilität	40	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Anpassungsfähigkeit	50	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Grundrisseffizienz	50	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Parkierung/Erschliessung	20	2.7 - Unterdurchschnittlich	■■■■■
Parkierung	50	2.5 - Leicht unterdurchschnittlich	■■■■■
Innenerschliessung	30	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Standard	40	3.2 - Durchschnittlich	■■■■■
Rohbau	34	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Gebäudehülle	24	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Innenausbau	14	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Technik	34	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	■■■■■
Umgebung	2	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
Parkierung	5	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Zustand	30	2.2 - Beeinträchtigt	■■■■■
Rohbau	34	3.0 - Intakt	■■■■■
Gebäudehülle	24	2.5 - Beeinträchtigt bis intakt	■■■■■
Innenausbau	14	1.0 - Erneuerungsbedürftig	■■■■■
Technik	34	1.5 - Schadhaf	■■■■■
Umgebung	2	3.0 - Intakt	■■■■■
Parkierung	5	3.0 - Intakt	■■■■■

	Gewichtung	Rating	
Investment	20	2.8 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Vermietbarkeit	33	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■
■ Verkäuflichkeit	33	2.5 - Unterdurchschnittlich	■■■■■
■ Ertragsrisiko	33	3.0 - Durchschnittlich	■■■■■



Total

Makrolage	40	3.5 - Überdurchschnittlich	
Mikrolage	60	4.0 - Gut	
Nutzung	30	2.9 - Durchschnittlich	
Standard	40	3.2 - Durchschnittlich	
Zustand	30	2.2 - Beeinträchtigt	
Investment	20	2.8 - Durchschnittlich	

Fotodokumentation

Laubengang vor den Büroräumlichkeiten



Büroeingang



Parkplätze Nr. 10-12



Treppenhaus





Tresor





Schalterhalle



Alarmanlage

Steuerungen

Klimageräte





Archivraum im UG

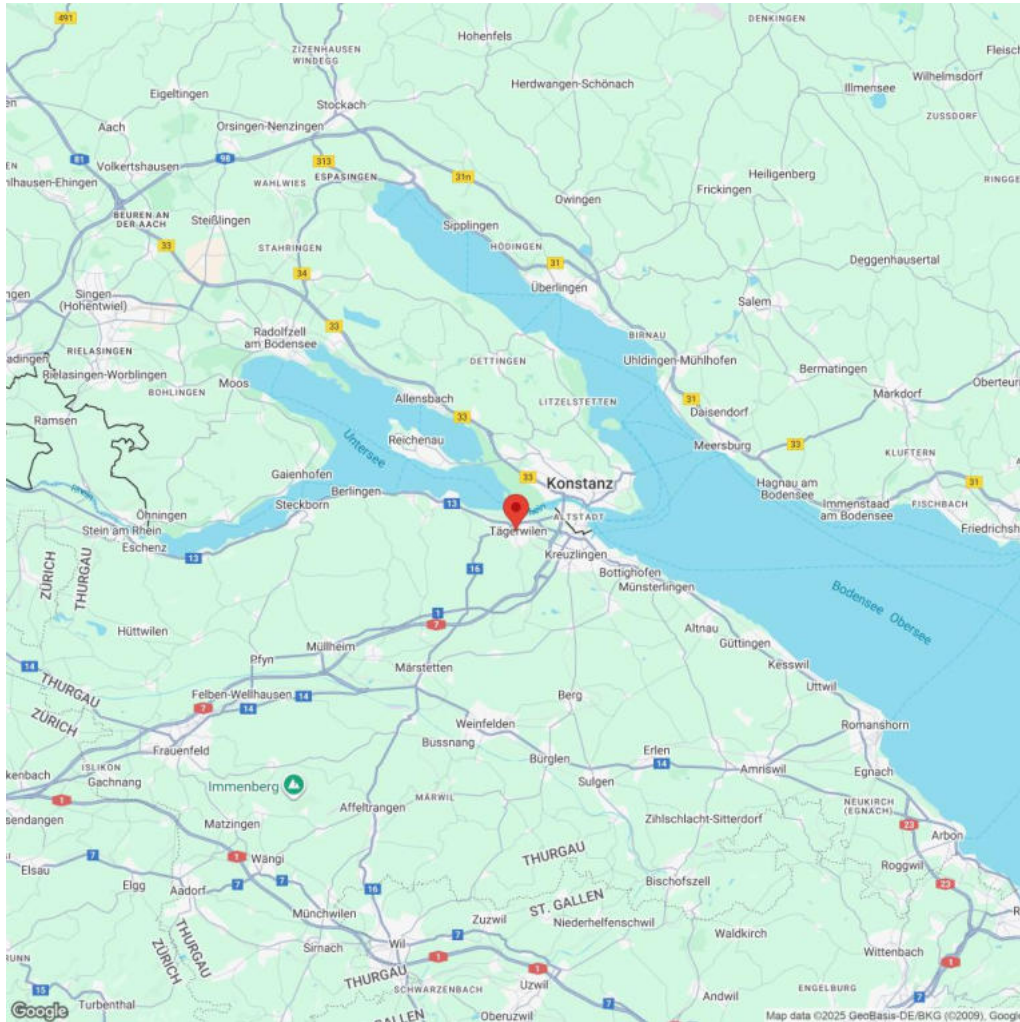


Luftungsraum

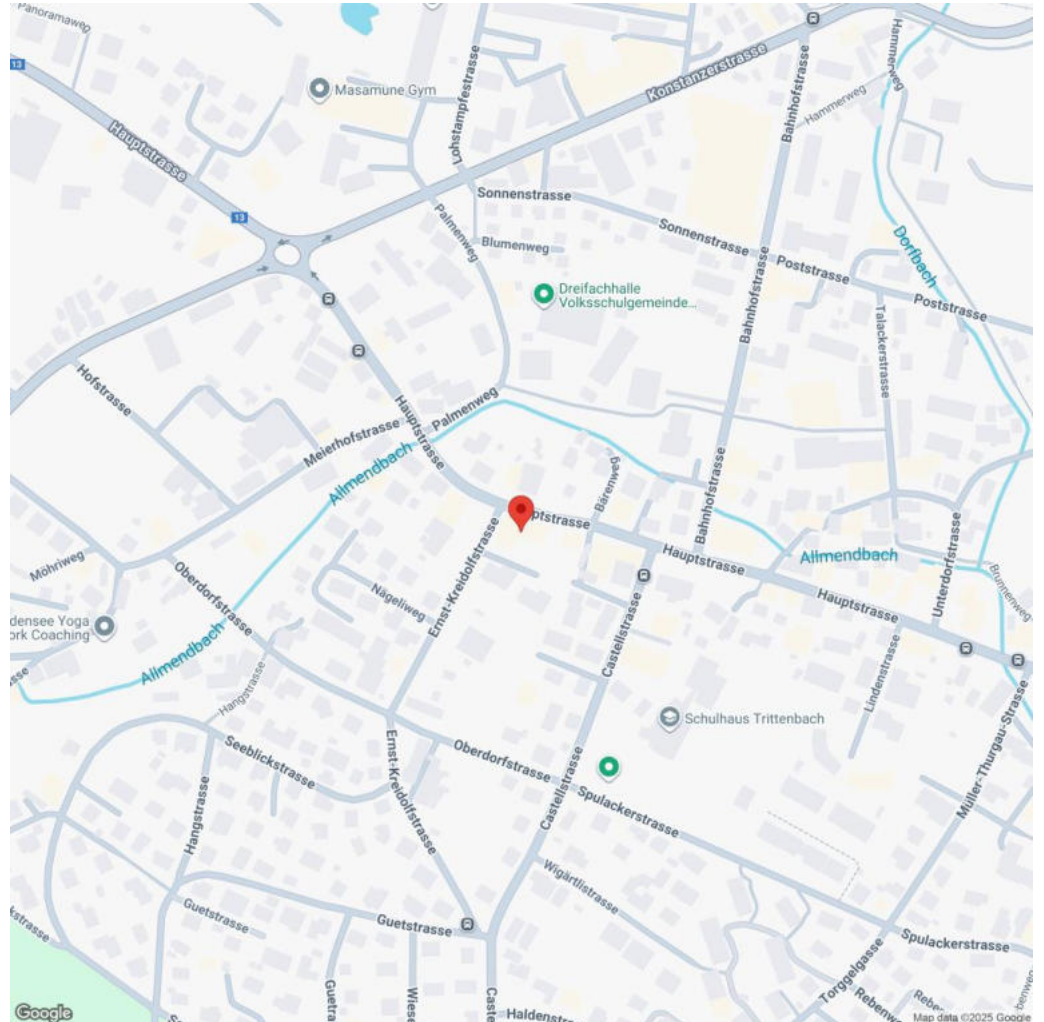


Karten

Makrolage



Mikrolage



Kontext

Allgemeine Hinweise

Die Bewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um eine im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert. Aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Marktwert erzielt werden. Die Preise werden letztlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

Die von der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt angegebenen Rauminhalte werden als richtig angenommen. Es wurde keine Vermessung der Liegenschaft vorgenommen. Die in diesem Bericht angegebenen, von Dritten beigebrachten Informationen werden als zuverlässig betrachtet. Für die Richtigkeit wird keine Verantwortung übernommen. Wir haben nicht das Holzwerk oder andere Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und wir sind deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Wir gehen davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt und die verdeckten Bauelemente mangel- und schadenfrei sind.

Bei der vorliegenden Verkehrswertschätzung handelt es sich um ein summarisches Gutachten, welches nicht als abschliessende Zustands- und vor allem nicht als Mängelanalyse verstanden werden darf. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

Diese Bewertung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sondern ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der wertungsrelevanten Gegebenheiten.

Grundlagenverzeichnis

Liegenschaft	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Fotodokumentation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Besichtigung vor Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Finale Bewertung	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Grundstück	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Grundbuchauszug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	26.08.2025	Goldinger AG	GBA Kreuzlingen	
Unterlagen Baurecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Katasterplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	08.12.2025		ThurGis	
Bau- und Zonenordnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Umwelt/Altlasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Gebäude	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Denkmalpflege/Heimatschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	26.08.2025	Goldinger AG	GVTG	
Objektpläne						
Grundriss EG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Goldinger AG		Undatiert
Grundriss UG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Goldinger AG		Undatiert
Zustandsanalyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Mieter	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Flächenspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nettomieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Nebenkosten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	19.03.2025	Goldinger AG	Explica AG	
Nettomietflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Goldinger AG		Undatiert
Geschäftsmietverträge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Projekt	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Gebäudevolumen (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baujahr (GVA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Baubewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
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"/>				

Diverses	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
01 Exposé	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Goldinger AG	Goldinger AG	Undatiert
Bilanz 2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	19.03.2025	Goldinger AG	Explica AG	
Protokoll Versammlung 2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	02.04.2025	Goldinger AG		
STWE-Reglement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Goldinger AG		Dezember 1988
Oerebauszug	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	18.11.2025		ThurGis	

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.

Anderweitiger Strombedarf: Dazu zählt der Strom für die Bewohner (eventuell auch Mieterstrom) und Allgemeinstrom einer Immobilie, z.B. für Beleuchtung und Geräte. Der Strom für Wärmepumpen und/oder Elektroheizung zählt nicht dazu.

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.

Äquivalente (eq) für CO₂-Emissionen: Um Treibhausgasen-Emissionen in eine vergleichbare Kennzahl umzuwandeln, werden diese in ein CO₂-Äquivalent pro m² Energiebezugsfläche (EBF) und Jahr umgerechnet. Daraus ergibt sich kg CO₂-eq/m²EBF p.a.

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 Aufwändungen 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.

Direkte CO₂-Emissionen: CO₂ ist ein Gas und wird auch Kohlenstoffdioxid oder Kohlendioxid genannt. Direkte CO₂ -Emissionen entstehen u.a. durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas vor Ort.

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.

Effizienzklasse CO₂-Emissionen: Für das Effizienzklassenrating sind die durch die Immobilie für den Betrieb direkt verursachten direkte CO₂-Emissionen massgebend (siehe auch direkte CO₂-Emissionen).

Effizienzklasse Gebäudehülle: Der Effizienzgrad der Gebäudehülle widerspiegelt den qualitativen Wärmeschutz vom Aussenbereich zum beheizbaren Innenraum. Die Gebäudehülle umfasst dabei Bauteile wie Aussenwände, Dach, Dachboden, Kellerdecken, Fenster und Türen. Die Effizienz der Gebäudehülle ist u.a. für die Berechnung des Heizwärmebedarfes massgebend.

Effizienzklasse Gesamtenergie: Die Gesamtenergie besteht aus dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung sowie dem Strombedarf für die Immobiliennutzung und wird mit einem standardisierten Referenzobjekt verglichen.

Effizienzklassen Ratings: Die Effizienzklassen entsprechen einem Immobilienrating in Bezug auf energetischen und/oder klimatischen Eigenschaften. Gebäude-energieausweis der Kantone, GEAK: von A (sehr gut) bis G (sehr schlecht)

Endenergie (Heizung und Brauchwarmwasser): Endenergie ist die Energiemenge, die von den Heizsystemen tatsächlich genutzt wird, nachdem Verluste durch Umwandlung und Transport abgezogen wurden. Es ist die Menge, die auf der Energierechnung abgelesen werden kann.

Energiebezugsfläche (EBF): Die EBF ist die normative Bezugsgrösse für die Flächenäquivalente von Energiekennwerten. Die EBF wird in der Schweiz nach den Berechnungsregeln der Norm SIA 380 berechnet. Die EBF umfasst sämtliche ober- wie auch unterirdischen Geschossflächen, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden und eine Beheizung oder Klimatisierung erfordern. In Wüest Dimensions wird die EBF anhand der vermietbaren Fläche VMF resp. Hauptnutzfläche HNF berechnet. Dabei wird die Fläche mit einem nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktor multipliziert. Für die Schweiz werden dabei die Faktoren gem. REIDA verwendet.

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).

EU-Taxonomie (Verordnung 2020/852): In der Verordnung (EU) sind Bedingungen definiert, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit als umweltfreundlich eingestuft werden kann (Taxonomie). Ihr Ziel ist es, den Umfang der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen gewichtigen Rechtsakt, der dazu beitragen soll, private Investitionen in umweltfreundliche und nachhaltige Projekte zu fördern und somit einen Beitrag zum Europäischen «Grünen Deal» zu leisten. Der Abdeckungsgrad gibt den prozentualen Anteil aller Liegenschaft in einem Portfolio an, welche die EU-Taxonomie erfüllen. Der Anteil erfolgt nach m² EBF.

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.

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol): Das Greenhouse Gas Protocol ist ein internationales Rahmenwerk für die Messung und Berichterstattung von Treibhausgasemissionen. Das GHG Protocol wurde vom Weltressourceninstitut (WRI) und dem World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) entwickelt und ist heute der weltweit verbreitetste Standard zur Messung von Treibhausgasemissionen.

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 wertvermehrende 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: Jede Liegenschaft des Portfolios wird bezüglich ihrer Standort- und Liegenschaftsqualität in der Matrix abgebildet. Die Grösse ihres Kreises, respektive dessen Durchmesser, ist proportional zum Marktwert der jeweiligen Liegenschaft. Liegenschaften, welche sich in den Sektoren I, II, IV oder V befinden, sind entweder bezüglich ihres Standorts durchschnittlich attraktiv, auf Grund ihres Zustandes interessant, oder es handelt sich um eine Topliegenschaft an einem attraktiven Ort und in einem sehr guten Zustand. Die Liegenschaften, die in die Sektoren III, VI oder gar IX fallen, liegen in einer bezüglich des Immobilienmarktes unattraktiven Gemeinde. Befinden sie sich in einem guten Zustand, ist es fraglich, ob dieser weiterhin auch so hoch beibehalten werden soll, da sich die diesbezüglichen Investitionen kaum lohnen werden. Ist zusätzlich auch der Zustand sehr schlecht, wird mit der Liegenschaft langfristig kaum eine vernünftige Rendite erzielt werden können. Generell kann die Positionierung einer Liegenschaft in der hier dargestellten Matrix jedoch nur in der Vertikalen aktiv beeinflusst werden, der Standort ist i.d.R. fix.

Marktmiete/Potenzial: Mit Hilfe der Einschätzung einer Marktmiete oder Potenziales bei Erträgen und Kosten (insbesondere bei den Mietzinsenerträgen) 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 m² 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).

Naturgefahr Erdbeben: - Erschütterung durch Verschiebung tektonischer Platten.
- Definiert nach SIA-Norm 261:2020 «Einwirkungen auf Tragwerke», klassifiziert nach horizontalen Bodenbeschleunigung [m/s²]: Kat. 1: 1a, Kat. 2: 1b, Kat. 3: 2, Kat. 4: 3a, Kat. 5: 3b

Naturgefahr Hagel: - Niederschlag in Form von Eisstücken verursachen Schäden an Gebäudehülle und Ausseninstallationen
- Die Hagelgefährdung wird anhand der verschiedenen Hagelkorngrössen abgeschätzt: Kat. 1: kein Hagel, Kat. 2: bis 1 cm, Kat. 3: bis 2 cm, Kat. 4: bis 3cm, Kat. 5: bis 4cm und grösser

Naturgefahr Hangmuren: - Schlammlawine, bestehend aus viel Wasser, Erde und Geröll
- Diese treten meist an unkanalisierten Orten mit Gefälle auf
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Hochwasser: - Verursacht durch starke Niederschläge
- Hochwasser verursacht in der Schweiz die meisten Schäden aller Naturgefahren
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Lawinen: - Schneller Abgang von Schnee einen Hang hinunter
- Auslösung spontan oder durch äussere Einflüsse
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Murgang: - Fliessendes Gemisch aus Schlamm, Wasser, Steinen, Geröll und Holz mit hoher Zerstörungskraft
- Diese treten meist im Bereich von bereits existierenden Bachbetten auf
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Oberflächenabfluss: - Entsteht durch unzureichende Versickerung von Regen- oder Schmelzwasser
- Kategorisierung nach Fliesstiefe (Kat. 1: kein Oberflächenabfluss, Kat. 3: 0 - 0.1 m, Kat. 4: 0.1-0.25 m, Kat. 5: grösser 0.25 m)

Naturgefahr Radon: - Natürliches, farb- und geruchloses radioaktives Gas im Boden
- Gesundheitsrisiko bei undichten Bodenplatten
- Die Radonbelastung wird anhand der Wahrscheinlichkeit (in %) einer Überschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) abgeschätzt: Kat. 1: 0 %, Kat. 2: 10%, Kat. 3: 10-30%, Kat. 4: 30-50%, Kat. 5: > 50%

Naturgefahr Rutschungen: Materialbewegungen an Hängen mit weniger Wasser als bei Hangmuren.

Naturgefahr Sturm: - Insbesondere Winterstürme verursachen grössere Schäden
- Windgeschwindigkeiten der Böenspitzen entsprechen den folgenden Kategorien: Kat. 1: bis 30 m/s, Kat. 2: 30-40 m/s, Kat. 3: 40-50 m/s, Kat. 4: 50-60 m/s, Kat. 5: grösser 60 m/s

Naturgefahr Sturz: - Steinschläge, Fels- und Bergstürze. Diese sind Detektierbar durch Frühwarnsysteme - Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Nettokapitalisierung Exit: Die Nettokapitalisierung wird für die Berechnung der ewigen Rente oder des Exit-Kapitals zum Zeitpunkt P1.1 (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 (Perzentile): 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.

Scope: Bei den sogenannten Scopes handelt es sich gemäss Greenhouse Gas Protocol um Bilanzbereiche, welche dazu dienen, die Treibhausgasemissionen für eine Bilanzierung korrekt zu verorten.

Scope 1: Umfasst alle direkten Treibhausgas-Emissionen, die vor Ort anfallen (z. B. Emissionen von Öl- oder Gasheizungen).

Scope 2: Beinhaltet Emissionen, die bei der Produktion von importierter Energie wie Elektrizität (z. B. zum Betrieb einer Wärmepumpe) oder Fernwärme (z. B. beim Verbrennen von Abfall) anfallen.

Scope 3: Schliesst alle Emissionen von vor- und nachgelagerten Aktivitäten ein und erfasst damit auch die grauen Treibhausgasemissionen, die beim Bau oder bei der Sanierung von Gebäuden anfallen, also die Erstellung, Anlieferung und Montage neuer Bauteile bzw. die Entsorgung alter Bauteile.

Scope 3.3: Dazu gehören Emissionen aus vorgelagerten Prozessen für Extraktion, Produktion und Transport des Energieträgers (Öl, Gas) bzw. für die Produktionsanlagen und den Transport der Elektrizität (z. B. Verluste von Stromnetzen).

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 Leerstände).

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)

THG Treibhausgase: - Siehe Direkte CO₂-Emissionen
- Siehe Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

Time to stranded asset (gem. CRREM): Zeitdauer in Jahre, bis das CO₂-eq der vorliegenden Liegenschaft die THG-Zielvorgabe des CRREM THG-Absenkpads übersteigt. Beim diesem THG-Absenkpfad handelt es sich um eine fallende Gerade, die bis im Jahr 2050 ein CO₂-eq von Netto 0 zum Ziel hat. Auf der fallenden Geraden des THG-Absenkpads werden die Zielvorgaben jährlich verschärft, während sich die THG-Bilanz der vorliegenden Liegenschaft nur mit geplanten energetischen Massnahmen verbessern kann.

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

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

Umweltrelevante Kennzahlen: Als umweltrelevante Kennzahlen gilt der Energieträgermix innerhalb eines Portfolios. Im Grundsatz werden die prozentualen Anteile zwischen fossiler und erneuerbarer Wärmeerzeugung berechnet. In einer weiteren Detaillierungsstufe wird zwischen den einzelnen Heizungstypen differenziert. Massgebend für die Berechnung der Anteile sind die m² EBF pro Liegenschaft. Die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahl entspricht auch der Definition von AMAS.

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.