

Auftraggeber	HRS Real Estate AG
Bewertungsdatum	01.04.2017
Bewertungszweck	Marktwert
Projektnummer	103153
Projektleiter	Marco Feusi
Verantwortlicher	Andrea Thöny

Bewertungsbericht Spezialliegenschaft Bahnhofstrasse 49 9320 Arbon

Szenario 1: Fortführung Hotelnutzung



Bezeichnung	Hotel Metropol
Liegenschaftstyp	Spezialliegenschaft
Strasse 1	Bahnhofstrasse 49
Strasse 2	
PLZ, Ort	9320 Arbon
Kanton	TG

Liegenschaftsnr.	25922
Eigentümer	HRS Real Estate AG
Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentumsanteil %	100.0
Baurechtnehmer	

Katastrernummer	1800
GB-Blattnummer	
Bauzone	Zentrumszo
Ausnützungsziffer	1.0
Grundstücksfläche	7'418 m ²

Konstruktionsart	Massiv
Volumen SIA 416	
Baujahr	1964
Baujahr 2	1978
Renovation Total	
Renovation partiell	

Volumen GVA	28'900 m ³
Volumen SIA 116	
GF SIA 416	4'828 m ²
Mietfläche	5'043 m ²
Besichtigung	27.07.2016
Bewertungsdatum	01.04.2017



Mieten

	Aktuell CHF	Aktuell Anteil %	Aktuell CHF/m ²	Leerstand aktuell %	Potenzial CHF	Potenzial CHF/m ²	Quantil %
Wohnen	0		0		21'600	196	73
Büro	0				0		
Verkauf	0		0		202'460	187	70
Gewerbe	0				0		
Sondernutzung	0		0		765'600	0	
Andere	0		0		83'720	70	
	Aktuell		Aktuell	Leerstand	Potenzial	Potenzial	
Total	0	100.0		0	1'073'380	61	

Kosten

	Abrechnung CHF	Annuität CHF	Annuität %	Ann. 1-10 %	Ann. 11 %
Betriebskosten	0	56'526		95.3	102.6
Instandhaltung	0	176'718		71.9	115.4
Instandsetzung	0	134'978		0.0	155.0

Annuität	CHF/m ²	Quantil %	%-Soll	% GVA
Betriebskosten	11.2	12		0.27
Instandhaltung	35.0	95		0.84
Instandsetzung	26.8	29		0.64

Koeffizient Qualitätsprofil

2.7

Werte

	CHF	CHF p. m ² NF	BR Ann. (%)	% MW
Marktwert %	-5'219'900		-18.01	100.0
Marktwert (MW)	-5'219'900	-1'035	-18.01	100.0
Referenzwert				
Buchwert				
GVA-Wert	21'070'000	4'178	4.46	-403.6
Barwert IS 1-10	0	0		0.0
IS 1-10/GVA-Wert %	0.00			
IS 1-10/m ³ GVA	0 p. m ³			
IS 1-10/m ³ SIA 116	p. m ³			

Rendite

	Barwert CHF	Annuität CHF	Soll %	Rendite (*) %
Soll-Mietertrag	21'533'152	940'329	100.0	-18.01
Ertragsausfall	1'146'392	50'062	5.3	-0.96
Weitere Erträge	1'006'236	23'151	4.7	-0.44
Total Ertrag	21'392'997	913'418	99.35	-17.50
Betriebskosten	1'294'421	56'526	6.0	-1.08
Instandhaltung	4'046'771	176'718	18.8	-3.39
Instandsetzung	3'090'933	134'978	14.4	-2.59
Kosten Baurecht				
Weitere Kosten	18'180'768	793'934	84.4	-15.21
Total Kosten	26'612'893	1'162'156	123.6	-22.26
Total Nettoertrag	-5'219'896	-248'738	-24.2	4.77
Diskontierung real %	4.83	Teuerung p.a. %		0.50
Diskontierung nominal %	5.36			

* Rendite: Annuität in % Marktwert

Impressum

Ersteller	Wüest Partner
	Bleicherweg 5
	8001 Zürich
	+41 44 289 90 00
	www.wuestpartner.com
Projekt	Einzelbewertungen HRS
Projektleiter	Marco Feusi
	marco.feusi@wuestpartner.com
Verantwortlicher	Andrea Thöny
	andrea.thoeny@wuestpartner.com
Auftraggeber	HRS Real Estate AG
	Walzmühlestrasse 48
	8501 Frauenfeld
Kontakt	Yves Diacon
	yves.diacon@hrs.ch

Marktmatrix und Qualitätsprofil

Liegenchaftsqualität	out	Fragezeichen III	II	Topliegenschaft I
	VI	V	IV	
	schlecht IX Problem- liegenschaft	VIII	VII Liegenchaft mit Handicaps	
	schlecht Standortqualität			gut

Entwicklung Marktwert, Erträge, Kosten und Renditen real

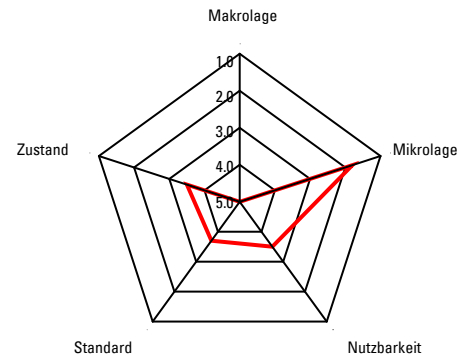
	Perioden										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Marktwert	100.0	104.4	9.6	-188.3	-245.6	-246.2	-245.0	-241.0	-236.8	-232.8	-228.5
Betriebskosten	100.0	100.0	100.0	126.1	126.1	126.1	126.1	126.1	126.1	126.1	126.1
in % vom Soll-Mietertrag				5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4
Instandhaltung	100.0	100.0	100.0	1'840.0	1'840.0	1'840.0	1'840.0	1'840.0	2'040.0	2'040.0	2'040.0
in % vom Soll-Mietertrag				17.2	17.2	17.2	17.2	17.2	19.0	19.0	19.0
Total Kosten	100.0	478.7	952.2	401.6	22.8	22.8	22.8	22.8	24.7	24.7	44.4
Total Nettoertrag	100.0	478.7	952.2	230.5	-54.5	-62.5	-76.8	-76.8	-74.9	-74.9	-53.5
in % vom Soll-Mietertrag				-228.3	54.0	61.9	76.0	76.0	74.2	74.2	53.0
Bruttorendite %	0.00	0.00	0.00	10.91	8.36	8.34	8.38	8.52	8.67	8.82	8.99
Nettorendite %	20.35	93.29	2'009.14	-24.90	4.52	5.16	6.37	6.48	6.43	6.55	4.76

Diverse Kennziffern

Instandsetzung	CHF
Summe Periode 1-10	0
pro m²	0.0
pro m³ GVA	0.0
pro m³ SIA 116	
pro m³ SIA 416	
pro Whg.	0
% GVA Wert	0.0
Internal Rate of Return real	%
Exit 31.03.2022	115.53
Exit 31.03.2027	134.37

Standortqualität (Makro- und Mikrolage)	
Liegenchaftsqualität	3.5
Marktkoeffizient	

Qualitätsprofil Liegenchaft



1=sehr gut, ... 5=sehr schlecht

Preisspektrum Gemeinde

	CHF p. m²				
	10%	30%	50%	70%	90%
Wohnen	123	141	168	191	235
Büro	120	162	191	224	292
Verkauf	84	124	157	187	287
Gewerbe	52	81	107	137	197

Wohnungsmix

Wohnungstyp	Einheiten	Quantile			Leerstand
		CHF p. Mt.	Aktuell	%	
1 Zimmer	0				
2 Zimmer	0				
3 Zimmer	0				
4 Zimmer	0				
5 Zimmer	1	0		5	
6 Zimmer (plus)	0				
Total	1	0			

Quantileinstufung

Aktuell	Potenzial	Leerstand	
		Aktuell	Aktuell
%	%	%	m²
5	73		
5	70		

Vertragsdauer

Min. Mte.	Mittel gew. Mte.	Max. Mte.	Mittel gew. %

Detail Parkplätze

Parkplatztyp	Einheiten	CHF p. Mt.	Leerstand
			%
Parken innen	0		0.0
Parken aussen	0		0.0
Abstellplatz (Mot/Velo)	0		0.0
Total	0		

1	Zusammenfassung
2	Zusammenfassung II
3	Inhaltsverzeichnis
4	Beschrieb
5	Kennwerte
6	Ertragsübersicht
7	Perspektive Ertragsübersicht
8	Zusammenfassung nach Mieter
9	Zusammenfassung nach Mieter und Nutzung
10	Mieterspiegel
11	Perspektive Kontoübersicht
12	Ergebnisse
13	Qualitätsprofil (kurz)
14	Kontext

Bezeichnung	Hotel Metropol	Liegenschaftsnummer	25922	Marktwert (100.0%)	Bewertungsdatum	01.04.2017
Liegenschaftstyp	Spezialliegenschaft	Baujahr	1964	CHF -5'219'900		
Strasse 1	Bahnhofstrasse 49	Eigentümer	HRS Real Estate AG			
Strasse 2		Eigentumsform	Alleineigentum	(100.0%)		
PLZ, Ort	9320 Arbon	Eigentumsanteil %	100.0	CHF -5'219'900	Diskontierungssatz netto	4.83 %
Kanton	TG	Baurecht (-nehmer)	Nein			

Auftrag

Kurzbeschreibung Bewertungsszenario:

Fortführung der Liegenschaft «Metropol» als Hotel- und Geschäftsbau unter der Annahme, dass das Gebäude unter Schutz gestellt und gemäss den Forderungen des Obergutachtens in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert wird.

Die Erträge und Kosten werden in Kapitel 6 des Beurteilungs- und Bewertungsberichts detailliert ausgewiesen, Wertermittlung Ausnutzungsreserve gemäss separater Residualwertberechnung und Beschrieb.

Nutzung	Mietertag	Einheiten	Fläche	Ertrag CHF	Anteil %	pro m ²	Quantil	max p. m ²	min p. m ²	Potenzial real			
										% Aktuell	pro m ²	Quantil	Annuität CHF
Wohnen	Soll-Mietertrag	1	110	0		0	5	0	0	21'600	196	73	18'911
	Leerstand %									3.0			3.0
	Ist-Mietertrag			0						20'952			18'343
Verkauf	Soll-Mietertrag	2	1'085	0		0	5	0	0	202'460	187	70	177'252
	Leerstand %									5.0			5.0
	Ist-Mietertrag			0						192'337			168'389
Lager/Archiv	Soll-Mietertrag	1	1'196	0		0		0	0	83'720	70		73'296
	Leerstand %									5.0			5.0
	Ist-Mietertrag			0						79'534			69'631
Hotel	Soll-Mietertrag	5	2'652	0		0		0	0	765'600	0		670'870
	Leerstand %									8.0			1.7
	Ist-Mietertrag			0						704'352			659'641
Total	Soll-Mietertrag	9	5'043	0	100.0	0				1'073'380	61		940'329
	Leerstand %									7.1			2.6
	Ist-Mietertrag			0						997'175			916'005

Potenzial real

Nutzung	Mietertag	Ertrag CHF	Potenzial CHF	Annuität CHF	Periode											
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
					01.04.2017 -31.03.2018	01.04.2018 -31.03.2019	01.04.2019 -31.03.2020	01.04.2020 -31.03.2021	01.04.2021 -31.03.2022	01.04.2022 -31.03.2023	01.04.2023 -31.03.2024	01.04.2024 -31.03.2025	01.04.2025 -31.03.2026	01.04.2026 -31.03.2027	01.04.2027 -31.03.2117	
Wohnen	Soll-Mietertrag	0	21'600	18'911	0	0	0	21'559	21'559	21'559	21'559	21'559	21'559	21'559	21'559	21'559
	Leerstand %		3.0	3.0				3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
	Ist-Mietertrag	0	20'952	18'343				20'912	20'912	20'912	20'912	20'912	20'912	20'912	20'912	20'912
Verkauf	Soll-Mietertrag	0	202'460	177'252	0	0	0	202'075	202'075	202'075	202'075	202'075	202'075	202'075	202'075	202'075
	Leerstand %		5.0	5.0				5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
	Ist-Mietertrag	0	192'337	168'389				191'971	191'971	191'971	191'971	191'971	191'971	191'971	191'971	191'971
Lager/Archiv	Soll-Mietertrag	0	83'720	73'296	0	0	0	83'561	83'561	83'561	83'561	83'561	83'561	83'561	83'561	83'561
	Leerstand %		5.0	5.0				5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
	Ist-Mietertrag	0	79'534	69'631				79'383	79'383	79'383	79'383	79'383	79'383	79'383	79'383	79'383
Hotel	Soll-Mietertrag	0	765'600	670'870	0	0	0	765'000	765'000	765'000	765'000	765'000	765'000	765'000	765'000	764'756
	Leerstand %		8.0	1.7				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.3
	Ist-Mietertrag	0	704'352	659'641				765'000	765'000	765'000	765'000	765'000	765'000	765'000	765'000	747'355
Total	Soll-Mietertrag	0	1'073'380	940'329	0	0	0	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'071'951
	Leerstand %		7.1	2.6				1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	3.0
	Ist-Mietertrag	0	997'175	916'005				1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'039'621

Mieter	Einheiten	ohne Fl. %	Fläche	Ertrag		Vertrag								Potenzial real							
				CHF	pro m ²	Anteil %	Früh. Early-Brk.	Ende min.	Ende max.	Dauer gew. [a]	Index gew. %	Optionen	Sanierung	NK %	CHF	pro m ²	Anteil %	Leer			
Vermietet Hotel per 01.04.2020	5	20	2'652	0	0			31.03.2020	31.03.2020									765'600	0	71.3	8.0
Zu vermieten per: 01.04.2020	4	0	2'391	0	0			31.03.2020	31.03.2020									307'780	129	28.7	4.9
Total Mieter	9	11	5'043	0	0			31.03.2020	31.03.2020									1'073'380	61	100.0	7.1

Mieter	Nutzung	Einheiten ohne Fl. %	Fläche	Ertrag				Vertrag							Potenzial real							
				CHF	pro m²	% Mieter	% Tot.	Früh. Early-Brk.	Ende min.	Ende max.	Dauer gew.	Index gew. %	Optionen	Sanierung	NK %	CHF	pro m²	Anteil %	Leer			
Vermietet Hotel per 01.04.2020		5	20	2'652	0	0			31.03.2020	31.03.2020									765'600	0	71.3	8.0
	H	5	20	2'652	0	0			31.03.2020	31.03.2020									765'600	0	71.3	8.0
Zu vermieten per: 01.04.2020		4	0	2'391	0	0			31.03.2020	31.03.2020									307'780	129	28.7	4.9
	W	1	0	110	0	0			31.03.2020	31.03.2020									21'600	196	2.0	3.0
	V	2	0	1'085	0	0			31.03.2020	31.03.2020									202'460	187	18.9	5.0
	L	1	0	1'196	0	0			31.03.2020	31.03.2020									83'720	70	7.8	5.0
Total Mieter		9	11	5'043	0	0			31.03.2020	31.03.2020									1'073'380	61	100.0	7.1

														Potenzial real						
Mietobjekt		Vertrag									Ertrag									
Nr.	Mieter	Leer	Geschoss	Nutzung	Zi	Einheiten	Fläche	Beginn	Ende	Index %	Optionen	NK %	CHF	pro m ²	Quantil	CHF	pro m ²	Quantil	Leer	
Miete Hotel	Vermietet Hotel per 01.04.2020			H		1		01.04.2017	31.03.2020	100			0			765'600			8.0	
Zimmer 1.-5.OG	Vermietet Hotel per 01.04.2020			H		1	1'028	01.04.2017	31.03.2020	100			0	0	5	0	0	5	8.0	
Gastronomie	Vermietet Hotel per 01.04.2020			H		1	306	01.04.2017	31.03.2020	100			0	0	5	0	0	5	8.0	
Halle, Reception, Mee	Vermietet Hotel per 01.04.2020			H		1	428	01.04.2017	31.03.2020	100			0	0	5	0	0	5	8.0	
Übrige Räume, Neben	Vermietet Hotel per 01.04.2020			H		1	890	01.04.2017	31.03.2020	100			0	0	5	0	0	5	8.0	
Verkauf Gross	Zu vermieten per: 01.04.2020			V		1	716	01.04.2017	31.03.2020	100			0	0	5	136'040	190	71	5.0	
Verkauf kleine Flächen	Zu vermieten per: 01.04.2020			V		1	369	01.04.2017	31.03.2020	100			0	0	5	66'420	180	66	5.0	
Lager/NNF	Zu vermieten per: 01.04.2020			L		1	1'196	01.04.2017	31.03.2020	100			0	0		83'720	70		5.0	
Wohnung	Zu vermieten per: 01.04.2020			W	5	1	110	01.04.2017	31.03.2020	40			0	0	5	21'600	196	73	3.0	
Total Soll-Mietertrag						9	5'043						0	0	100.0	1'073'380	61	100.0		
Total Leerstand													0			76'205		7.1		
Total Mieter													0			997'175		93.0		

Hotel:

Vermietet per: 01.04.2020;

Vertragsdauer: 15 Jahre, 2x10 Jahre echte Optionen (Annahme: Optionen werden berücksichtigt);

Mietertrag FF&E Eigentümerseitig: CHF 765'000 p.a. (Annahme Wüest Partner gem. separater Betriebsrechnung).

Gewerbe:

Flächen zu vermieten per: 01.04.2020;

Einschätzung Mietertrag grosse Verkaufsfläche EG: CHF 190 p.a. (71%-Quantil);

Einschätzung Mietertrag kleine Verkaufsflächen EG/OG: 180 p.a. (66%-Quantil).

Wohnung:

5.5-Zimmer Wohnung zu vermieten per: 01.04.2020;

Einschätzung Mietertrag: CHF 1'800 (73%-Quantil).

Potenzial real

Konto	Abrechnung	% Soll	Periode														
			Potenzial		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
			CHF % Soll	Annuität	01.04.2017 -31.03.2018	01.04.2018 -31.03.2019	01.04.2019 -31.03.2020	01.04.2020 -31.03.2021	01.04.2021 -31.03.2022	01.04.2022 -31.03.2023	01.04.2023 -31.03.2024	01.04.2024 -31.03.2025	01.04.2025 -31.03.2026	01.04.2026 -31.03.2027	01.04.2027 -31.03.2117		
Soll-Mietertrag	0	0.0	1'073'380	100.0	940'329	0	0	0	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'071'951
Leerstand	0	0.0	76'205	7.1	24'324				14'929	14'929	14'929	14'929	14'929	14'929	14'929	14'929	32'330
Andere Ertragsausfälle	0	0.0	0	0.0	25'737	0	0	0	320'000	236'000	152'000	0	0	0	0	0	0
Ertragsausfall	0	0.0	76'205	7.1	50'062	0	0	0	334'929	250'929	166'929	14'929	14'929	14'929	14'929	14'929	32'330
Verkaufserlös	0	0.0	1'080'000	100.6	23'151	0	0	0	1'080'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ertrag	0	0.0	2'077'175	193.5	913'418	0	0	0	1'817'266	821'266	905'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'039'621
Hauswartung	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherung	0	0.0	9'000	0.8	8'754	7'000	7'000	7'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000	9'000
Versorgung	0	0.0	5'000	0.5	7'457	25'000	25'000	25'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
Verwaltung	0	0.0	33'000	3.1	30'175	10'000	10'000	10'000	33'000	33'000	33'000	33'000	33'000	33'000	33'000	33'000	33'000
Liegenschaftssteuern	0	0.0	5'000	0.5	4'631	2'000	2'000	2'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
Übrige Aufwendungen	0	0.0	6'000	0.6	5'509	2'000	2'000	2'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000
Betriebskosten	0	0.0	58'000	5.4	56'526	46'000	46'000	46'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000
Instandhaltung	0	0.0	55'000	5.1	54'793	10'000	10'000	10'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	65'000	65'000	65'000
FF&E	0	0.0	139'000	12.9	121'925	0	0	0	139'000	139'000	139'000	139'000	139'000	139'000	139'000	139'000	139'000
Instandhaltung	0	0.0	194'000	18.1	176'718	10'000	10'000	10'000	184'000	184'000	184'000	184'000	184'000	184'000	204'000	204'000	204'000
Instandsetzung	0	0.0	135'000	12.6	134'978	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209'158
Total Betrieb und Unterhalt	0	0.0	387'000	36.1	368'222	56'000	56'000	56'000	242'000	242'000	242'000	242'000	242'000	242'000	262'000	262'000	471'158
Erstellungskosten Bau	0	0.0	18'400'000	1'714.2	726'316	920'000	4'600'000	9'200'000	3'680'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Erstellungskosten FF&E	0	0.0	753'000	70.2	29'763	38'000	188'000	377'000	151'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Risiko/Gewinn	0	0.0	958'000	89.3	37'856	48'000	240'000	479'000	192'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Anlagekosten	0	0.0	20'111'000	1'873.6	793'934	1'006'000	5'028'000	10'056'000	4'023'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total weitere Kosten	0	0.0	20'111'000	1'873.6	793'934	1'006'000	5'028'000	10'056'000	4'023'000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten	0	0.0	20'498'000	1'909.7	1'162'156	1'062'000	5'084'000	10'112'000	4'265'000	242'000	242'000	242'000	242'000	242'000	262'000	262'000	471'158
Total Nettoertrag	0	0.0	-18'420'825	-1'716.2	-248'738	-1'062'000	-5'084'000	-10'112'000	-2'447'734	579'266	663'266	815'266	815'266	795'266	795'266	795'266	568'463

Potenzial real

Konto	Abrechnung % Soll	Potenzial	Periode												
			CHF % Soll	Annuität	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					01.04.2017	01.04.2018	01.04.2019	01.04.2020	01.04.2021	01.04.2022	01.04.2023	01.04.2024	01.04.2025	01.04.2026	01.04.2027
			-31.03.2018	-31.03.2019	-31.03.2020	-31.03.2021	-31.03.2022	-31.03.2023	-31.03.2024	-31.03.2025	-31.03.2026	-31.03.2027	-31.03.2117		

Andere Ertragsausfälle:

- 2020 CHF 230'000 30% Mietreduktion/Beitrag Vermarktung Hotel
- CHF 86'000 30% Anfangsleerstand Geschäftsflächen
- CHF 4'000 20% Anfangsleerstand Wohnung
- 2021 CHF 191'000 25% Mietreduktion/Beitrag Vermarktung Hotel
- CHF 43'000 15% Anfangsleerstand Geschäftsflächen
- CHF 2'000 10% Anfangsleerstand Wohnung
- 2021 CHF 138'000 18% Mietreduktion/Beitrag Vermarktung Hotel
- CHF 14'000 5% Anfangsleerstand Geschäftsflächen

Verkaufserlös:

Ausnützungsreserve von 1'045 m2 HNF, Entwicklung von 12 Eigentumswohnungen (gem. separater Residualwertberechnung und Beschrieb): CHF 1'080'000;
 Verkaufserlös Eigentumswohnungen (inkl. 14 EP): CHF 7'343'000;
 Erstellungskosten BKP 0-5: CHF 5'598'000;
 Risiko/Gewinn: CHF 665'000 (12% der Erstellungskosten).

Liegenschaftssteuern:

Kanton Thurgau: 0.5%, Berechnungsgrundlage Wüest Partner: 87.5% auf Marktwert.

Instandhaltung FF&E:

ab 2020 CHF 139'000 Rückstellungen FF&E (4% von Jahresumsatz).

Erstellungskosten Bau:

Kosten Totalsanierung gem. separater Kostenschätzung Wüest Partner: CHF 18'400'000, Aufteilung der Kosten gemäss Baufortschritt: P1: 5%, P2: 25%, P3: 50%, P4:20%.

Erstellungskosten FF&E:

Kosten gem. separater Kostenschätzung Wüest Partner: CHF 753'000, Aufteilung der Kosten P1-P4 analog der Erstellungskosten.

Risiko/Gewinn:

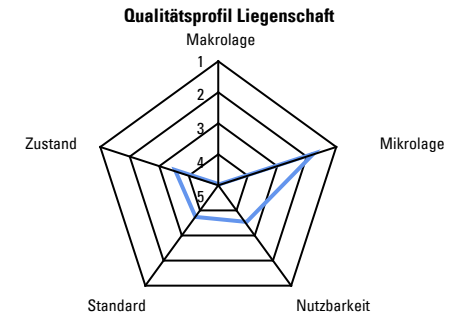
Projektentwicklungsrisiko in der Höhe von 5% der Erstellungskosten BKP 1-9: CHF 958'000,
 Aufteilung der Kosten P1-P4 analog der Erstellungskosten.

Potenzial real

		Periode										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Aktuell		01.04.2017	01.04.2018	01.04.2019	01.04.2020	01.04.2021	01.04.2022	01.04.2023	01.04.2024	01.04.2025	01.04.2026	01.04.2027
Ertrag	CHF	-31.03.2018	-31.03.2019	-31.03.2020	-31.03.2021	-31.03.2022	-31.03.2023	-31.03.2024	-31.03.2025	-31.03.2026	-31.03.2027	-31.03.2117
Soll-Mietertrag	0	0	0	0	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'071'951
Zusätzliche Erträge	0	0	0	0	1'080'000	0	0	0	0	0	0	0
Total Ertrag vor Ertragsausfällen	0	0	0	0	2'152'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'072'194	1'071'951
Ertragsausfälle	0	0	0	0	334'929	250'929	166'929	14'929	14'929	14'929	14'929	32'330
Ertragsausfälle %					15.6	23.4	15.6	1.4	1.4	1.4	1.4	3.0
Total Ertrag nach Ertragsausfällen	0	0	0	0	1'817'266	821'266	905'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'057'266	1'039'621
Entwicklung		100.0										
		Abrechnung										
Kosten	CHF											
Betriebskosten	0	46'000	46'000	46'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000	58'000
Instandhaltung	0	10'000	10'000	10'000	184'000	184'000	184'000	184'000	184'000	204'000	204'000	204'000
Instandsetzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209'158
Total Betrieb und Unterhalt	0	56'000	56'000	56'000	242'000	242'000	242'000	242'000	242'000	262'000	262'000	471'158
Total weitere Kosten	0	1'006'000	5'028'000	10'056'000	4'023'000	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten	0	1'062'000	5'084'000	10'112'000	4'265'000	242'000	242'000	242'000	242'000	262'000	262'000	471'158
% Soll-Ertrag					397.8	22.6	22.6	22.6	22.6	24.4	24.4	44.0
Entwicklung		100.0	478.7	952.2	401.6	22.8	22.8	22.8	22.8	24.7	24.7	44.4
Total Nettoertrag	CHF	-1'062'000	-5'084'000	-10'112'000	-2'447'734	579'266	663'266	815'266	815'266	795'266	795'266	568'463
Entwicklung		100.0	478.7	952.2	230.5	-54.5	-62.5	-76.8	-76.8	-74.9	-74.9	-53.5
Fortschreibung Marktwert		01.04.2017	01.04.2018	01.04.2019	01.04.2020	01.04.2021	01.04.2022	01.04.2023	01.04.2024	01.04.2025	01.04.2026	01.04.2027
Marktwert	CHF	-5'219'900	-5'449'400	-503'300	9'829'000	12'820'000	12'850'000	12'790'000	12'580'000	12'360'000	12'150'000	11'930'000
Entwicklung		100.0	104.4	9.6	-188.3	-245.6	-246.2	-245.0	-241.0	-236.8	-232.8	-228.5

Marktwert	CHF	Diskontierung/Renditen	% Sensitivität				
Marktwert total	-5'219'900	Diskontierung real	4.83	Diskontierung %	Marktwert in CHF	BR aktuell %	
Eigentumsanteil	100.0 %	-5'219'900	Annahme Teuerung p.a.	0.50	4.10	-4'532'100	0.00
			Diskontierung nominal	5.36	4.20	-4'798'900	0.00
					4.30	-5'053'900	0.00
			Bruttorendite (BR) Annuität	-18.01	4.40	-5'219'900	0.00
					4.50	-5'530'700	0.00
					4.60	-5'753'700	0.00
					4.70	-5'967'100	0.00

	Gew.	Rating	Skala von ...	5.0	4.5	4.0	3.5	3.0	2.5	2.0	1.5	1.0	...bis	Bemerkungen
Geschäft	100	2.7 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Mikrolage	50	1.8 gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Nutzbarkeit	20	3.5 tief	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Standard	10	3.7 tief	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Zustand	20	3.5 schlecht	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Gew. Total	100	2.7 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Mikrolage	50	1.8 gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Nutzbarkeit	20	3.5 tief	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Standard	10	3.7 tief	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Zustand	20	3.5 schlecht	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Makrolagekoeffizient	100		5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Wohnen	0	2.4 gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Geschäft	100	2.0 gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	



Auftrag

Im Auftrag der HRS Real Estate AG wird die vorliegende Renditeliegenschaft (Projekt) von der Wüest Partner AG (Wüest Partner) auf ihren Marktwert per Bewertungsstichtag bewertet. Basis der Bewertung ist die Ermittlung des Marktwertes gemäss den Definitionen von RICS und ISVC. Dieser Marktwert zielt auf einen möglichen Transaktionspreis zum Zeitpunkt der Bewertung ab, der mit hoher Wahrscheinlichkeit unter fairen Marktbedingungen (u. a. kein Zeitdruck, keine Informationsasymmetrien usw.) erzielt werden kann und schliesst damit Extrempositionen nach oben wie nach unten aus. Die Wertermittlung erfolgt zudem gemäss den Vorgaben der aktuellen Swiss Valuation Standards (SVS). Alle Einschätzungen (Erträge, Kosten, Renditen usw.) erfolgen nur zum Zweck der Marktwertermittlung. Insbesondere die Beurteilungen der Mietwerte wie auch der Betriebs- und Unterhaltskosten sind nicht für andere Zwecke bestimmt und können nicht ohne Weiteres in einem anderen Zusammenhang interpretiert werden.

Disclaimer

Die vorliegende Bewertung und insbesondere die darin enthaltenen Annahmen und Prognosen wurden von Wüest Partner im Rahmen des skizzierten Auftrages unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und erfasst. Die Bewertung basiert auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie einer allfällig durchgeführten Besichtigung vor Ort. Die auf den Stichtag der Bewertung vorgenommene Beurteilung und Bewertung kann durch später eintretende Ereignisse, welche zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt oder nicht vorhersehbar sind, beeinflusst und beeinträchtigt werden. Die im Bericht vorliegenden Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Wüest Partner übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Methode

Die Bewertung orientiert sich an der dynamischen Ertragswertmethode auf der Basis eines Discounted Cashflow-Modelles. Der zum Stichtag der Bewertung relevante Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der auf den Stichtag abdiskontierten zukünftig zu erwartenden Zahlungsströme ohne Berücksichtigung von allfälligen Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuern sowie anderer bei einer Veräusserung der Liegenschaft anfallenden Kosten oder Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Subjektsteuern (mit Ausnahme ordentlicher Liegenschafts- bzw. Objektsteuern) oder Finanzierungskosten enthalten.

Bewertungsannahmen

Die Bewertung reflektiert den aktuellen Projektstand der zukünftigen Vermietung, wie er im Mieterspiegel des Auftraggebers angegeben wird. 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 relevanten Mietzinspotenzials erfolgt pro Mietobjekt nach Massgabe der lokalen Marktsituation. Die berücksichtigten Betriebs- und Unterhaltskosten orientieren sich primär an den Erfahrungswerten aus den Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre (falls vorhanden) sowie an Benchmarks aus dem Datenpool von Wüest Partner. Die zukünftig zu erwartenden Aufwendungen für den Betrieb und den laufenden Unterhalt werden auf Basis dieser Analysen modelliert. Für die Ermittlung der langfristigen Instandhaltungskosten stützt sich Wüest Partner auf ein eigenes Baukosten-Analysetool. Dabei wird in Abhängigkeit des Alters von ausgewählten charakteristischen Bauteilen sowie deren Erstellungskosten und deren aktuellen Zustände der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaft berechnet. Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten realen Zinssatz, der mithilfe eines Zuschlagsmodelles auf einzelne Faktoren aufgeschlüsselt wird. Der Diskontierungssatz wird individuell je Liegenschaft festgelegt unter Berücksichtigung liegenschaftsspezifischer Charakteristika sowie standort- und marktbezogener Einflussgrössen.

Bewertungskennzahlen

Projekt: 103153, Bewertung Nr. 10604.3

Standort: Bahnhofstrasse 49, Arbon

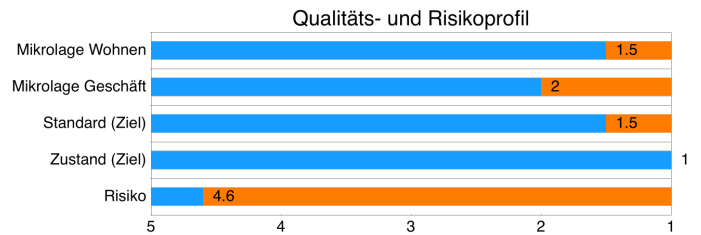
Bewertungsdatum: 01. April 2017

Grundstück: **Arbon - Kat.-Nr. 1800 «Metropol»**

Bewertung: **Szenario 1 - Ausnutzungsreserve**

Qualitätsprofil und Kennzahlen:

Grundstücksfläche GSF (m ²)	7'418
Geschossfläche GF (m ²)	1'414
Hauptnutzfläche HNF (m ²)	1'045
Anzahl Parkplätze (innen und aussen)	14

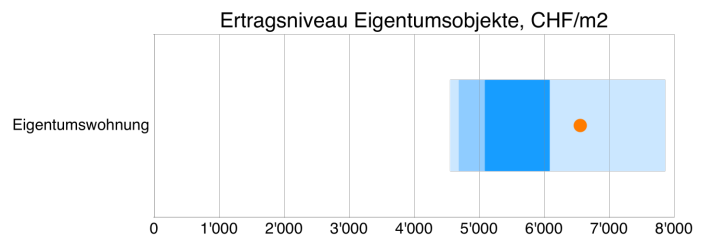


Erträge (per Fertigstellung)

Jahresmietertrag	
Bruttorendite	%
Ertragswert Miete	0
Ertragswert Eigentum	7'343'000
Total Ertragswert per Fertigstellung	7'343'000
pro m2 Nutzfläche	7'027
Barwert laufende Erträge	0

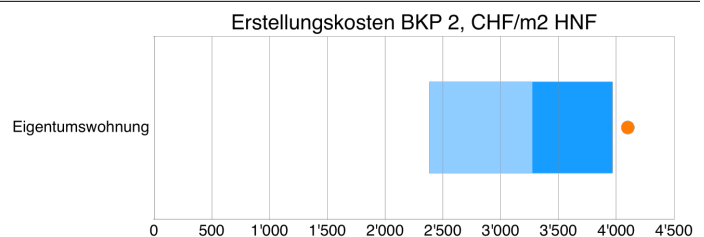
keine Mietobjekte

Vergleichsbasis Ertragsniveau: Angebotspreise in Arbon, Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner, 4.Q.2016



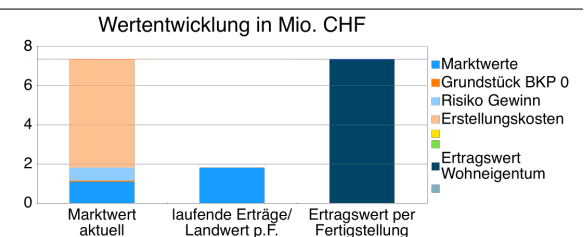
Kosten und Risiken:

Erstellungskosten BKP 1-5 (CHF)	5'539'000
pro m2 Nutzfläche:	5'300
Grundstück BKP 0 (CHF)	59'000
Bisher aufgelaufene Kosten	
Risiko/Gewinn (12.00% der Erstellungskosten)	665'000



Zusammenfassung aktueller Marktwert

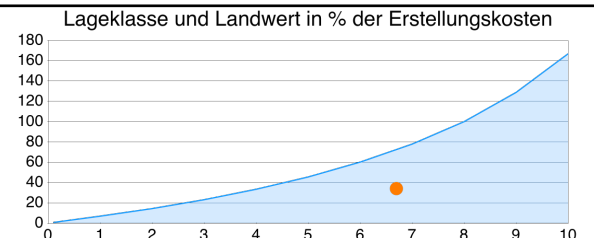
Marktwert per 01. April 2017	1'080'000
Marktwert pro m ² GSF (CHF)	150
Bruttomarge (in %)	9.06%



Plausibilisierung Landwert (per Fertigstellung)

Landwert per Fertigstellung	1'804'000
Landwert pro m ² GSF (CHF):	240
Landwert in % des Neuwertes:	34

Landwertanteil nach Lageklasse, Quelle: Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 2005, (Neuwert: BKP 2, 4+5)



Ertragsberechnung und Marktwert

Projekt: 103153, Bewertung Nr. 10604.3

Standort: Bahnhofstrasse 49, Arbon

Bewertungsdatum: 01. April 2017

Grundstück: Arbon - Kat.-Nr. 1800 «Metropol»

Bewertung: Szenario 1 - Ausnutzungsreserve

Flächenspiegel		nur Wohnen:			m ² pro Einheit	m ² Total	CHF pro m ² Quantil	CHF pro Einheit	CHF Total		
Nutzung/Bezeichnung	Geschoss	Zimmer	Garten	Attika						Anzahl	
Eigentum											
ETW Eigentumswohnung											
G1-EG 2.5 Zi.-Whg		2.5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	68	68	6'162	71%	419'000	419'000
G1-EG 3.5 Zi.-Whg		3.5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2	96	192	6'177	71%	593'000	1'186'000
G1-EG 4.5 Zi.-Whg		4.5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	117	117	6'530	75%	764'000	764'000
G1-OG 2.5 Zi.-Whg		2.5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4	65	260	6'585	76%	428'000	1'712'000
G1-OG 3.5 Zi.-Whg		3.5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	90	180	6'733	77%	606'000	1'212'000
G1-OG 4.5 Zi.-Whg		4.5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	114	228	6'842	78%	780'000	1'560'000
Total	Eigentumswohnung				12		1'045	6'558	75%		6'853'000
EPW Einstellplätze Wohnen											
Einstellplätze Wohnen					14					35'000	490'000
Total	Einstellplätze Wohnen				14						490'000
Total	Eigentum						1'045	6'558			7'343'000

Kennzahlen Areal:		Jahresmietertrag Total	
Grundstücksfläche GSF (m ²)	7'418	Bruttorendite %	
Geschossfläche GF (m ²)	1'414	Ertragswert Miete	
Hauptnutzfläche HNF (m ²)	1'045	Ertragswert Eigentum	
Anzahl Parkplätze (innen und aussen)	14	Ertragswert per Fertigstellung	
		7'343'000	
		Erstellungskosten BKP 1-5	
		bisherige Kosten	
		Landwert per Fertigstellung	
		1'804'000	
		Risiko/Gewinn	
		665'000	
		Grundstückskosten BKP 0	
		59'000	
		zzgl. Barwert Zwischenerträge	
		0	
		Marktwert per 01. April 2017	
		1'080'000	
		Marktwert pro m ² GSF (CHF)	
		150	

