

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 3a:
Kleinwohnungen exklusive
Ausnutzungsreserve**



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	

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

Konstruktionsart	Massiv
Volumen SIA 416	
Baujahr	1964
Baujahr 2	1970
Renovation Total	
Renovation partiell	

Volumen GVA	28'900 m ³
Volumen SIA 116	
GF SIA 416	4'166 m ²
Mietfläche	3'229 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	6	82.4	0	0.0	443'304	229	88
Büro	0	0.0			0		
Verkauf	0	5.9	0	0.0	133'200	180	66
Gewerbe	0	0.0			0		
Sondernutzung	0	5.9	0	0.0	52'000	200	
Andere	0	5.9	0	0.0	23'760	80	
Total	7	100.0			652'264	202	

Kosten

	Abrechnung CHF	Annuität CHF	Annuität %	Ann. 1-10 %	Ann. 11 %
Betriebskosten	0	51'206		110.0	95.7
Instandhaltung	0	30'995		70.0	112.9
Instandsetzung	0	35'559		0.0	143.0

Annuität	CHF/m ²	Quantil %	%-Soll	% GVA
Betriebskosten	15.9	21	753'025.9	0.39
Instandhaltung	9.6	30	455'806.6	0.24
Instandsetzung	11.0	5	522'932.1	0.27

Koeffizient Qualitätsprofil

3.0

Werte

	CHF	CHF p. m ² NF	BR Ann. (%)	% MW
Marktwert %	-1'391'000		-42.06	100.0
Marktwert (MW)	-1'391'000	-431	-42.06	100.0
Referenzwert				
Buchwert				
GVA-Wert	13'080'000	4'051	4.47	-940.3
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	16'447'874	585'062	100.0	-42.06
Ertragsausfall	1'012'398	36'012	6.2	-2.59
Weitere Erträge	0	0	0.0	0.00
Total Ertrag	15'435'476	549'050	93.84	-39.47
Betriebskosten	1'439'551	51'206	8.8	-3.68
Instandhaltung	871'360	30'995	5.3	-2.23
Instandsetzung	999'683	35'559	6.1	-2.56
Kosten Baurecht				
Weitere Kosten	13'515'854	480'768	82.2	-34.56
Total Kosten	16'826'448	598'528	102.3	-43.03
Total Nettoertrag	-1'390'972	-49'478	-8.5	3.56
Diskontierung real %	3.50		Teuerung p.a. %	0.50
Diskontierung nominal %	4.02			

* 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

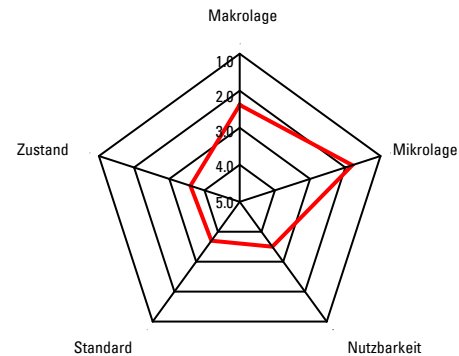
	Perioden										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Marktwert	100.0	44.7	-226.8	-775.7	-995.7	-997.8	-995.7	-991.4	-987.8	-984.2	-980.6
Soll-Mietertrag	100.0	99.8	99.5	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2
Total Ertrag	100.0	99.8	99.5	43'804.5	99'686.9	70'275.1	17'334.0	17'334.0	17'334.0	17'334.0	17'334.0
Betriebskosten	100.0	100.0	100.0	240.2	133.7	120.7	106.5	106.5	106.5	106.5	106.5
in % vom Soll-Mietertrag	76'	470.6	78'137.6	79'807.9	17.0	9.4	8.5	7.5	7.5	7.5	7.5
Instandhaltung	100.0	100.0	100.0	250.0	250.0	250.0	250.0	250.0	350.0	350.0	350.0
in % vom Soll-Mietertrag	47'	058.8	47'421.2	47'784.3	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	5.4	5.4
Total Kosten	100.0	471.6	936.1	388.8	11.0	10.2	9.4	9.4	10.6	10.6	17.1
Total Nettoertrag	100.0	471.6	936.1	332.4	-58.0	-67.1	-69.2	-69.2	-67.9	-67.9	-61.5
in % vom Soll-Mietertrag	02'	841.2	55'335.8	53'410.5	-402.8	70.3	81.3	83.9	83.9	82.3	82.3
Bruttorendite %	-0.00	-0.00	0.00	6.03	4.70	4.69	4.70	4.72	4.74	4.76	4.77
Nettorendite %	56.72	598.42	-234.10	-24.31	3.30	3.81	3.94	3.96	3.90	3.92	3.56

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	677.95
Exit 31.03.2027	681.95

Standortqualität (Makro- und Mikrolage)	2.0
Liegenchaftsqualität	3.9
Marktkoeffizient	2.9

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

Quantileinstufung

	Leerstand	
	Aktuell %	Potenzial %
Wohnen	5	88
Büro		
Verkauf	5	66
Gewerbe		

Vertragsdauer

Min. Mte.	Mittel gew. Mte.	Max. Mte.	Mittel gew.
			%
36.0	36.0	36.0	40
36.0	36.0	36.0	100

Wohnungsmix

Wohnungstyp	Einheiten	CHF p. Mt.		Quantile %	Leerstand %
		Aktuell			
1 Zimmer	30	0	5	0.0	
2 Zimmer	9	0	5	0.0	
3 Zimmer	1	0	5	0.0	
4 Zimmer	0				
5 Zimmer	0		5		
6 Zimmer (plus)	0				
Total	40	0		0.0	

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 -1'391'000		
Strasse 1	Bahnhofstrasse 49	Eigentümer	HRS Real Estate AG			
Strasse 2		Eigentumsform	Alleineigentum	(100.0%)		
PLZ, Ort	9320 Arbon	Eigentumsanteil %	100.0	CHF -1'391'000	Diskontierungssatz netto	3.50 %
Kanton	TG	Baurecht (-nehmer)	Nein			

Auftrag

Kurzbeschreibung Bewertungsszenario:

Fortführung der Liegenschaft «Metropol» mit einem Kleinwohnungskonzept gemäss Szenario 4a, unter der Annahme, dass das Gebäude unter Schutz gestellt und gemäss den Forderungen des Obergerichtschens in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert wird. Dieses Szenario setzt voraus, dass der Schutzstatus den teilweisen Umbau und die Umnutzung in Wohnraum ermöglicht. Das Szenario geht davon aus, dass die auf dem Grundstück vorhandene Ausnutzungsreserve nicht genutzt werden kann (Denkmalpflege/Ortsbildschutz).

Die Erträge und Kosten werden in Kapitel 9 des Beurteilungs- und Bewertungsberichts detailliert ausgewiesen.

Identifikation			Planungsrecht			Gebäudeversicherung (GVA)		
Land	Schweiz		Bauzone	Zentrumszone		Versicherungswert	13'080'000	
Postleitzahl	9320		Ausnützungsziffer	1.00		Gebäudevolumen	28'900 m³	
Ort	Arbon		Baumassenziffer			Schätzungsdatum	01.04.2017	
Gemeinde	Arbon		Denkmalschutz	Nein		Stand	2020	
Strasse 1	Bahnhofstrasse 49		Altlastenverdacht	Kein Handlungsbedarf		Bemerkung	Nach Abbruch/Umbau	
Strasse 2			Kommentar	BauG 99		Dimension und Konstruktion		
Liegenschaftsnummer	25922		Baurecht			Gebäudevolumen SIA 116		
Gebäudebezeichnung	Hotel Metropol		Errichtet	Nein		Gebäudevolumen SIA 416		
Amtliche Nummer			Parzellenummer			Grundstücksfläche	7'418 m²	
Liegenschaftstyp	Spezialliegenschaft		Baurechtgeber			Total Geschossfläche (GF)	4'166 m²	
Bezeichnung			Baurechtnehmer			Konstruktionsart	Massiv	
Eigentum			Stockwerkeigentum			Anzahl Gebäude	1	
Eigentumsform	Alleineigentum		Parzelle			Bemerkung		
Eigentumsanteil	100.0		Eigentumsquote			Baujahr		
Eigentümer	HRS Real Estate AG		Kommentar			Baujahr 1	1964	
Kommentar zu Eigentümer			Miteigentum			Baujahr 2	1970	
Kommentar zu Erwerb			Parzelle			Gesamtsanierung		
Angaben Grundbuch (GB)			Miteigentumsanteil			Teilsanierung		
GB-Amt	Arbon		Kommentar			Geschosse		
GB-Gemeinde	Arbon		Vermietung			Vollgeschosse	6	
GB-Nummer			Mietertypologie	Mehrere Nutzer		Untergeschosse	ausgebaut 1	nicht ausgebaut 1
GB-Plannummer	10		Eigennutzung	Nein		Dachgeschosse	ausgebaut 0	nicht ausgebaut
GB-Blattnummer			Optierung der MwSt	Nein		Werte (in CHF)		
Katasternummer	1800		Werte (in CHF)			Marktwert	(100.0%)	-1'391'000
GB-Einträge	Ja		Marktwert	(100.0%)		Marktwert	(100.0%)	-1'391'000
Parzellenfläche	7'418 m²		Referenzwert			Buchwert		
Bemerkung			Buchwert			Steuerwert		

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	40	1'932	6	82.4	0	5	0	0	443'304	7'916'142.9	229	88	397'631
	Leerstand %			0.0						4.7				4.7
	Ist-Mietertrag			6						422'659				7'547'485.7
Verkauf	Soll-Mietertrag	1	740	0	5.9	0	5	0	0	133'200	33'300'000.0	180	66	119'476
	Leerstand %			0.0						5.0				5.0
	Ist-Mietertrag			0						126'540				31'635'000.0
Lager/Archiv	Soll-Mietertrag	1	297	0	5.9	0		0	0	23'760	5'940'000.0	80		21'312
	Leerstand %			0.0						5.0				5.0
	Ist-Mietertrag			0						22'572				5'643'000.0
Gastronomie	Soll-Mietertrag	1	260	0	5.9	0		0	0	52'000	13'000'000.0	200		46'642
	Leerstand %			0.0						5.0				5.0
	Ist-Mietertrag			0						49'400				12'350'000.0
Total	Soll-Mietertrag	43	3'229	7	100.0	0				652'264	9'592'117.6	202		585'062
	Leerstand %			0.0						4.8				4.8
	Ist-Mietertrag			7						621'171				9'134'870.6

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	6	443'304	397'631	6	6	6	442'453	442'453	442'453	442'453	442'453	442'453	442'453	442'453	442'453
	Leerstand %	0.0	4.7	4.7	0.0	0.0	0.0	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7
	Ist-Mietertrag	6	422'659	379'113	6	6	6	421'848	421'848	421'848	421'848	421'848	421'848	421'848	421'848	421'848
Verkauf	Soll-Mietertrag	0	133'200	119'476	0	0	0	132'944	132'944	132'944	132'944	132'944	132'944	132'944	132'944	132'944
	Leerstand %	0.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
	Ist-Mietertrag	0	126'540	113'503	0	0	0	126'297	126'297	126'297	126'297	126'297	126'297	126'297	126'297	126'297
Lager/Archiv	Soll-Mietertrag	0	23'760	21'312	0	0	0	23'714	23'714	23'714	23'714	23'714	23'714	23'714	23'714	23'714
	Leerstand %	0.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
	Ist-Mietertrag	0	22'572	20'246	0	0	0	22'529	22'529	22'529	22'529	22'529	22'529	22'529	22'529	22'529
Gastronomie	Soll-Mietertrag	0	52'000	46'642	0	0	0	51'900	51'900	51'900	51'900	51'900	51'900	51'900	51'900	51'900
	Leerstand %	0.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
	Ist-Mietertrag	0	49'400	44'310	0	0	0	49'305	49'305	49'305	49'305	49'305	49'305	49'305	49'305	49'305
Total	Soll-Mietertrag	7	652'264	585'062	7	7	7	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012
	Leerstand %	0.0	4.8	4.8	0.0	0.0	0.0	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
	Ist-Mietertrag	7	621'171	557'172	7	7	7	619'979	619'979	619'979	619'979	619'979	619'979	619'979	619'979	619'979

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			
Zu vermieten per 01.04.2019	43	0	3'229	7	0	100.0		31.03.2020	31.03.2020	3.0	51							652'264	202	100.0	4.8
Total Mieter	43	0	3'229	7	0	100.0		31.03.2020	31.03.2020	3.0	51							652'264	202	100.0	4.8

														Potenzial real					
Mieter	Nutzung	Einheiten ohne Fl. %	Fläche	Ertrag				Vertrag						CHF	pro m²	Anteil %	Leer		
				CHF	pro m²	% Mieter	% Tot.	Früh. Early-Brk.	Ende min.	Ende max.	Dauer gew.	Index gew. %	Optionen					Sanierung	NK %
Zu vermieten per 01.04.2019		43	0 3'229	7	0	100.0	100.0		31.03.2020	31.03.2020	3.0	51			0.0	652'264	202	100.0	4.8
	W	40	0 1'932	6	0	82.4	82.4		31.03.2020	31.03.2020	3.0	40			0.0	443'304	229	68.0	4.7
	V	1	0 740	0	0	5.9	5.9		31.03.2020	31.03.2020	3.0	100			0.0	133'200	180	20.4	5.0
	L	1	0 297	0	0	5.9	5.9		31.03.2020	31.03.2020	3.0	100			0.0	23'760	80	3.6	5.0
	GA	1	0 260	0	0	5.9	5.9		31.03.2020	31.03.2020	3.0	100			0.0	52'000	200	8.0	5.0
Total Mieter		43	0 3'229	7	0	100.0	100.0		31.03.2020	31.03.2020	3.0	51			0.0	652'264	202	100.0	4.8

Mietobjekt												Ertrag			Potenzial real				
Nr.	Mieter	Leer	Geschoss	Nutzung	Zi	Einheiten	Fläche	Vertrag			NK %	CHF	pro m ²	Quantil	CHF	pro m ²	Quantil	Leer	
								Beginn	Ende	Index %									Optionen
OG101	Zu vermieten per 01.04.2019		1	W	1	8	384	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	71'040	185	45	5.0	
OG102	Zu vermieten per 01.04.2019		1	W	1	10	420	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	94'920	226	73	5.0	
OG103	Zu vermieten per 01.04.2019		1	W	2	1	51	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	12'000	235	83	4.0	
OG104	Zu vermieten per 01.04.2019		1	W	2	1	64	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	14'040	219	76	4.0	
OG201	Zu vermieten per 01.04.2019		2	W	1	4	168	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	40'824	243	79	5.0	
OG202	Zu vermieten per 01.04.2019		2	W	2	1	57	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	13'200	232	81	4.0	
OG203	Zu vermieten per 01.04.2019		2	W	2	1	72	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	17'880	248	88	4.0	
OG301	Zu vermieten per 01.04.2019		3	W	1	4	168	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	41'760	249	82	5.0	
OG302	Zu vermieten per 01.04.2019		3	W	2	1	57	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	13'800	242	86	4.0	
OG303	Zu vermieten per 01.04.2019		3	W	2	1	65	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	16'080	247	88	4.0	
OG401	Zu vermieten per 01.04.2019		4	W	1	4	168	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	42'720	254	84	5.0	
OG501	Zu vermieten per 01.04.2019		5	W	2	1	56	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	14'640	261	95	4.0	
OG502	Zu vermieten per 01.04.2019		5	W	3	1	88	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	21'600	245	95	4.0	
OG402	Zu vermieten per 01.04.2019		4	W	2	2	114	01.04.2017	31.03.2020	40	0.0	0	0	5	28'800	253	95	4.0	
EG01	Zu vermieten per 01.04.2019		0	V		1	740	01.04.2017	31.03.2020	100	0.0	0	0	5	133'200	180	66	5.0	
EG02	Zu vermieten per 01.04.2019		0	GA		1	260	01.04.2017	31.03.2020	100	0.0	0	0	5	52'000	200	95	5.0	
UG01	Zu vermieten per 01.04.2019		-1	L		1	297	01.04.2017	31.03.2020	100	0.0	0	0		23'760	80		5.0	
Total Soll-Mietertrag						43	3'229						7	0	100.0	652'264	202	100.0	
Total Leerstand												0	0.0	31'093					
Total Mieter												7	100.0	621'171					

Gewerbe:

Flächen zu vermieten per: 01.04.2020;

Einschätzung Mietertrag grosse Verkaufsfläche EG: CHF 180/m² p.a. (66%-Quantil);

Einschätzung Mietertrag kleine Gastrofläche EG: 200/m² p.a. (95%-Quantil).

Wohnungen:

40 Kleinwohnungen zu vermieten per: 01.04.2020;

Einschätzung Mietertrag: CHF 229/m² p.a. (74%-Quantil).

Potenzial real

Konto	Abrechnung % Soll		Periode													
	CHF % Soll	Annuität	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			
Potenzial																
Soll-Mietertrag	0	0.0	652'264	100.0	585'062	7	7	7	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012
Leerstand	0	0.0	31'093	4.8	27'889	0	0	0	31'033	31'033	31'033	31'033	31'033	31'033	31'033	31'033
Andere Ertragsausfälle	0	0.0	0	0.0	8'122	0	0	0	175'000	76'000	10'000	0	0	0	0	0
Ertragsausfall	0	0.0	31'093	4.8	36'012	0	0	0	206'033	107'033	41'033	31'033	31'033	31'033	31'033	31'033
Verkaufserlös	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ertrag	0	0.0	621'171	95.2	549'050	7	7	7	444'979	543'979	609'979	619'979	619'979	619'979	619'979	619'979
Hauswartung	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherung	0	0.0	7'500	1.1	7'449	7'000	7'000	7'000	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500	7'500
Versorgung	0	0.0	5'000	0.8	7'496	25'000	25'000	25'000	17'500	7'500	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
Verwaltung	0	0.0	26'000	4.0	24'379	10'000	10'000	10'000	26'000	26'000	26'000	26'000	26'000	26'000	26'000	26'000
Liegenschaftssteuern	0	0.0	6'500	1.0	6'044	2'000	2'000	2'000	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500	6'500
Übrige Aufwendungen	0	0.0	4'000	0.6	3'797	2'000	2'000	2'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000	4'000
Vermietungskosten	0	0.0	0	0.0	2'040	0	0	0	49'000	10'000	6'500	0	0	0	0	0
Betriebskosten	0	0.0	49'000	7.5	51'206	46'000	46'000	46'000	110'500	61'500	55'500	49'000	49'000	49'000	49'000	49'000
Instandhaltung	0	0.0	31'000	4.8	30'995	10'000	10'000	10'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	35'000	35'000	35'000
Instandsetzung	0	0.0	36'000	5.5	35'559	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50'852
Total Betrieb und Unterhalt	0	0.0	116'000	17.8	117'760	56'000	56'000	56'000	135'500	86'500	80'500	74'000	74'000	84'000	84'000	134'852
Erstellungskosten Bau	0	0.0	13'700'000	2'100.4	449'285	685'000	3'425'000	6'850'000	2'740'000	0	0	0	0	0	0	0
Risiko/Gewinn	0	0.0	959'000	147.0	31'483	48'000	240'000	480'000	192'000	0	0	0	0	0	0	0
Anlagekosten	0	0.0	14'659'000	2'247.4	480'768	733'000	3'665'000	7'330'000	2'932'000	0	0	0	0	0	0	0
Total weitere Kosten	0	0.0	14'659'000	2'247.4	480'768	733'000	3'665'000	7'330'000	2'932'000	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten	0	0.0	14'775'000	2'265.2	598'528	789'000	3'721'000	7'386'000	3'067'500	86'500	80'500	74'000	74'000	84'000	84'000	134'852
Total Nettoertrag	0	0.0	-14'153'829	-2'170.0	-49'478	-788'993	-3'720'993	-7'385'993	-2'622'521	457'479	529'479	545'979	545'979	535'979	535'979	485'127

Potenzial real

Konto	Abrechnung	% Soll	Periode											
			Potenzial	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
	CHF % Soll	Annuität		-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:

Anfangsleerstand Wohnen: 2020: 25%, 2021: 10%;

Anfangsleerstand Geschäftsflächen: 2020: 30%, 2021: 15%, 2022: 5%.

Liegenschaftssteuern:

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

Vermietungskosten:

Erstvermietungskosten, 10% von Soll-Mietertrag.

Erstellungskosten Bau:

Kosten Totalsanierung und Umbau gem. separater Kostenschätzung Wüest Partner: CHF 13'700'000, Aufteilung der Kosten gemäss Baufortschritt: P1: 5%, P2: 25%, P3: 50%, P4:20%.

Risiko/Gewinn:

Projektentwicklungsrisiko in der Höhe von 7% der Erstellungskosten BKP 1-9: CHF 959'000,

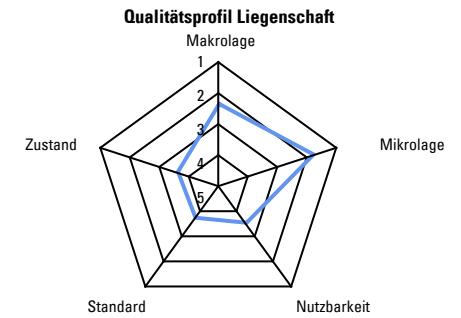
Aufteilung der Kosten P1-P4 analog der Erstellungskosten.

Potenzial real

		Periode										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Aktuell	CHF	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	7	7	7	7	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012
Zusätzliche Erträge		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ertrag vor Ertragsausfällen		7	7	7	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012	651'012
Ertragsausfälle	0	0	0	0	206'033	107'033	41'033	31'033	31'033	31'033	31'033	31'033
Ertragsausfälle %	0.0	0.0	0.0	0.0	31.6	16.4	6.3	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
Total Ertrag nach Ertragsausfällen		7	7	7	444'979	543'979	609'979	619'979	619'979	619'979	619'979	619'979
Entwicklung		100.0	99.8	99.5	6'543'804.5	7'999'686.9	8'970'275.1	9'117'334.0	9'117'334.0	9'117'334.0	9'117'334.0	9'117'334.0
Abrechnung												
Kosten	CHF											
Betriebskosten	0	46'000	46'000	46'000	110'500	61'500	55'500	49'000	49'000	49'000	49'000	49'000
Instandhaltung	0	10'000	10'000	10'000	25'000	25'000	25'000	25'000	25'000	35'000	35'000	35'000
Instandsetzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50'852
Total Betrieb und Unterhalt	0	56'000	56'000	56'000	135'500	86'500	80'500	74'000	74'000	84'000	84'000	134'852
Total weitere Kosten	0	733'000	3'665'000	7'330'000	2'932'000	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten	0	789'000	3'721'000	7'386'000	3'067'500	86'500	80'500	74'000	74'000	84'000	84'000	134'852
% Soll-Ertrag	0.0	11'602'941.2	54'855'435.8	109'153'510.5	471.2	13.3	12.4	11.4	11.4	12.9	12.9	20.7
Entwicklung		100.0	471.6	936.1	388.8	11.0	10.2	9.4	9.4	10.6	10.6	17.1
Total Nettoertrag												
Total Nettoertrag	CHF	-788'993	-3'720'993	-7'385'993	-2'622'521	457'479	529'479	545'979	545'979	535'979	535'979	485'127
Entwicklung		100.0	471.6	936.1	332.4	-58.0	-67.1	-69.2	-69.2	-67.9	-67.9	-61.5
Fortschreibung Marktwert												
Marktwert	CHF	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	-1'391'000	-621'800	3'155'000	10'790'000	13'850'000	13'880'000	13'850'000	13'790'000	13'740'000	13'690'000	13'640'000
Entwicklung		100.0	44.7	-226.8	-775.7	-995.7	-997.8	-995.7	-991.4	-987.8	-984.2	-980.6

Marktwert	CHF	Diskontierung/Renditen	% Sensitivität				
Marktwert total	-1'391'000	Diskontierung real	3.50	Diskontierung %	Marktwert in CHF	BR aktuell %	
Eigentumsanteil	100.0 %	-1'391'000	Annahme Teuerung p.a.	0.50	3.20	-395'800	-0.00
			Diskontierung nominal	4.02	3.30	-744'200	-0.00
					3.40	-1'075'500	-0.00
		Bruttorendite (BR) Annuität	-42.06	3.50		-1'391'000	-0.00
					3.60	-1'691'300	-0.00
					3.70	-1'977'500	-0.00
					3.80	-2'250'300	-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
Wohnen	68	3.1 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Mikrolage	30	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	30	3.7 tief	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Zustand	20	3.6 schlecht	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Geschäft	32	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	3.0 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Mikrolage	36	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	24	3.7 tief	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Zustand	20	3.6 schlecht	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Makrolagekoeffizient	100	2.4 gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Wohnen	82	2.4 gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Geschäft	12	2.3 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.