

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 3b:  
Kleinwohnungen inklusive  
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	

Katastrernummer	1800
GB-Blattnummer	
Bauzone	Zentrumszo
Ausnützungsziffer	1.0
Grundstücksfläche	7'418 m <sup>2</sup>

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

Volumen GVA	28'900 m <sup>3</sup>
Volumen SIA 116	
GF SIA 416	4'166 m <sup>2</sup>
Mietfläche	3'229 m <sup>2</sup>
Besichtigung	27.07.2016
Bewertungsdatum	01.04.2017



**Mieten**

	Aktuell CHF	Aktuell Anteil %	Aktuell CHF/m <sup>2</sup>	Leerstand aktuell %	Potenzial CHF	Potenzial CHF/m <sup>2</sup>	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	
	<b>Aktuell</b>		<b>Aktuell</b>	<b>Leerstand</b>	<b>Potenzial</b>	<b>Potenzial</b>	
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>100.0</b>		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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> NF	BR Ann. (%)	% MW
<b>Marktwert %</b>	<b>2'199'000</b>		<b>26.61</b>	<b>100.0</b>
<b>Marktwert (MW)</b>	<b>2'199'000</b>	<b>681</b>	<b>26.61</b>	<b>100.0</b>
Referenzwert				
Buchwert				
GVA-Wert	13'080'000	4'051	4.47	594.8
Barwert IS 1-10	0	0		0.0
IS 1-10/GVA-Wert %	0.00			
IS 1-10/m <sup>3</sup> GVA	0 p. m <sup>3</sup>			
IS 1-10/m <sup>3</sup> SIA 116	p. m <sup>3</sup>			

**Rendite**

	Barwert CHF	Annuität CHF	Soll %	Rendite (*) %
Soll-Mietertrag	16'447'874	585'062	100.0	26.61
Ertragsausfall	1'012'398	36'012	6.2	1.64
Weitere Erträge	3'589'839	82'592	21.8	3.76
<b>Total Ertrag</b>	<b>19'025'315</b>	<b>631'642</b>	<b>115.67</b>	<b>28.72</b>
Betriebskosten	1'439'551	51'206	8.8	2.33
Instandhaltung	871'360	30'995	5.3	1.41
Instandsetzung	999'683	35'559	6.1	1.62
Kosten Baurecht				
Weitere Kosten	13'515'854	480'768	82.2	21.86
<b>Total Kosten</b>	<b>16'826'448</b>	<b>598'528</b>	<b>102.3</b>	<b>27.22</b>
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>2'198'867</b>	<b>33'114</b>	<b>13.4</b>	<b>1.51</b>
<b>Diskontierung real %</b>	<b>0.88</b>		Teuerung p.a. %	0.50
<b>Diskontierung nominal %</b>	<b>1.39</b>			

\* 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 schlecht gut	out	Fragezeichen <b>III</b>	<b>II</b>	Topliegenschaft <b>I</b>
		<b>VI</b>	<b>V</b>	<b>IV</b>
	schlecht gut	Problem- liegenschaft <b>IX</b>	<b>VIII</b>	Liegenschaft mit Handicaps <b>VII</b>
		Standortqualität		

**Entwicklung Marktwert, Erträge, Kosten und Renditen real**

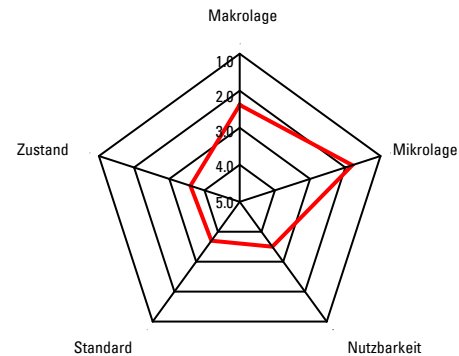
	Perioden										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Marktwert</b>	<b>100.0</b>	<b>965.4</b>	<b>1'152.8</b>	<b>1'508.9</b>	<b>1'475.7</b>	<b>1'477.0</b>	<b>1'474.8</b>	<b>1'472.0</b>	<b>1'469.3</b>	<b>1'467.0</b>	<b>1'464.8</b>
Soll-Mietertrag	100.0	99.8	99.5	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2	73'703.2
Total Ertrag	100.0	99.8	99.5	05'569.3	09'686.9	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
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>100.0</b>	<b>471.6</b>	<b>936.1</b>	<b>-156.0</b>	<b>-58.0</b>	<b>-67.1</b>	<b>-69.2</b>	<b>-69.2</b>	<b>-67.9</b>	<b>-67.9</b>	<b>-61.5</b>
in % vom Soll-Mietertrag	02'	841.2	55'335.8	53'410.5	189.0	70.3	81.3	83.9	83.9	82.3	82.3
<b>Bruttorendite %</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1.96</b>	<b>2.01</b>	<b>2.00</b>	<b>2.01</b>	<b>2.01</b>	<b>2.01</b>	<b>2.02</b>	<b>2.02</b>
<b>Nettorendite %</b>	<b>-35.88</b>	<b>-17.53</b>	<b>-29.14</b>	<b>3.71</b>	<b>1.41</b>	<b>1.63</b>	<b>1.68</b>	<b>1.69</b>	<b>1.66</b>	<b>1.66</b>	<b>1.51</b>

**Diverse Kennziffern**

<b>Instandsetzung</b>	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
<b>Internal Rate of Return real</b>	%
Exit 31.03.2022	37.94
Exit 31.03.2027	14.22

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

**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						
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>0</b>				<b>0.0</b>	

**Quantileinstufung**

Aktuell	Potenzial	Leerstand	
		Aktuell	Aktuell
%	%	%	m²
5	88		
5	66		

**Vertragsdauer**

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

**Detail Parkplätze**

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

---

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	<b>CHF 2'199'000</b>		
Strasse 1	Bahnhofstrasse 49	Eigentümer	HRS Real Estate AG			
Strasse 2		Eigentumsform	Alleineigentum			
PLZ, Ort	9320 Arbon	Eigentumsanteil %	100.0	(100.0%)		
Kanton	TG	Baurecht (-nehmer)	Nein	<b>CHF 2'199'000</b>	Diskontierungssatz netto	0.88 %

**Auftrag**

Kurzbeschreibung Bewertungsszenario:

Fortführung der Liegenschaft «Metropol» mit einem Kleinwohnungskonzept gemäss Szenario 4b, unter der Annahme, dass das Gebäude unter Schutz gestellt und gemäss den Forderungen des Obergutachtens in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert wird. Dieses Szenario setzt voraus, dass der Schutzstatus den teilweisen Umbau und die Umnutzung in Wohnraum ermöglicht und dass die Nutzung der Ausnutzungsreserve durch einen Neubau gemäss den der Berechnung zugrunde liegenden Annahmen möglich und baurechtlich bewilligt wird.

Die Erträge und Kosten werden in Kapitel 9 des Beurteilungs- und Bewertungsberichts detailliert ausgewiesen, Wertermittlung Erweiterungsbau Ausnutzungsreserve gemäss separater Residualwertberechnung und Beschrieb.



Nutzung	Mietertag	Einheiten	Fläche	Ertrag CHF	Anteil %	pro m <sup>2</sup>	Quantil	max p. m <sup>2</sup>	min p. m <sup>2</sup>	Potenzial real				
										% Aktuell	pro m <sup>2</sup>	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
<b>Total</b>	<b>Soll-Mietertrag</b>	43	3'229	7	100.0	0				652'264	9'592'117.6	202		585'062
	<b>Leerstand %</b>			0.0						4.8				4.8
	<b>Ist-Mietertrag</b>			7						621'171				9'134'870.6

Potenzial real

		Periode													
Nutzung	Mietertag	Ertrag CHF	Potenzial CHF	Annuität CHF	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
	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
	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
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
	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
	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
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
	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
	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
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
	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
	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
<b>Total</b>	<b>Soll-Mietertrag</b>	<b>7</b>	<b>652'264</b>	<b>585'062</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>
	<b>Leerstand %</b>	<b>0.0</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>
	<b>Ist-Mietertrag</b>	<b>7</b>	<b>621'171</b>	<b>557'172</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>



													<b>Potenzial real</b>							
Mieter	Einheiten	ohne Fl. %	Fläche	<b>Ertrag</b>			<b>Vertrag</b>							CHF	pro m²	Anteil %	Leer			
				CHF	pro m²	Anteil %	Früh. Early-Brk.	Ende min.	Ende max.	Dauer gew. [a]	Index gew. %	Optionen	Sanierung					NK %		
Zu vermieten per 01.04.2019	43	0	3'229	<b>7</b>	0	100.0		31.03.2020	31.03.2020	3.0	51						<b>652'264</b>	202	100.0	4.8
<b>Total Mieter</b>	43	0	3'229	<b>7</b>	0	100.0		31.03.2020	31.03.2020	3.0	51						<b>652'264</b>	202	100.0	4.8

Mieter	Nutzung	Einheiten ohne Fl. %	Fläche	Ertrag				Vertrag						Potenzial real					
				CHF	pro m <sup>2</sup>	% Mieter	% Tot.	Früh. Early-Brk.	Ende min.	Ende max.	Dauer gew.	Index gew. %	Optionen	Sanierung	NK %	CHF	pro m <sup>2</sup>	Anteil %	Leer
<b>Zu vermieten per 01.04.2019</b>		<b>43</b>	<b>0</b>	<b>3'229</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>		<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>3.0</b>	<b>51</b>		<b>0.0</b>	<b>652'264</b>	<b>202</b>	<b>100.0</b>	<b>4.8</b>
	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
<b>Total Mieter</b>		<b>43</b>	<b>0</b>	<b>3'229</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>		<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>3.0</b>	<b>51</b>		<b>0.0</b>	<b>652'264</b>	<b>202</b>	<b>100.0</b>	<b>4.8</b>

												Potenzial real							
Mietobjekt		Vertrag										Ertrag							
Nr.	Mieter	Leer	Geschoss	Nutzung	Zi	Einheiten	Fläche	Beginn	Ende	Index %	Optionen	NK %	CHF	pro m <sup>2</sup>	Quantil	CHF	pro m <sup>2</sup>	Quantil	Leer
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
												% Soll			% Soll				
<b>Total Soll-Mietertrag</b>						43	3'229						7	0	100.0	652'264	202	100.0	
<b>Total Leerstand</b>													0		0.0	31'093		4.8	
<b>Total Mieter</b>													7		100.0	621'171		95.0	

Gewerbe:

Flächen zu vermieten per: 01.04.2020;

Einschätzung Mietertrag grosse Verkaufsfläche EG: CHF 180/m<sup>2</sup> p.a. (66%-Quantil);

Einschätzung Mietertrag kleine Gastrofläche EG: 200/m<sup>2</sup> p.a. (95%-Quantil).

Wohnungen:

40 Kleinwohnungen zu vermieten per: 01.04.2020;

Einschätzung Mietertrag: CHF 229/m<sup>2</sup> p.a. (74%-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	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
					-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
<b>Soll-Mietertrag</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>652'264</b>	<b>100.0</b>	<b>585'062</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>
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
Andere Ertragsausfälle	0	0.0	0	0.0	8'122	0	0	0	175'000	76'000	10'000	0	0	0	0
<b>Ertragsausfall</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>31'093</b>	<b>4.8</b>	<b>36'012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>206'033</b>	<b>107'033</b>	<b>41'033</b>	<b>31'033</b>	<b>31'033</b>	<b>31'033</b>	<b>31'033</b>
<b>Verkaufserlös</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>3'853'000</b>	<b>590.7</b>	<b>82'592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3'853'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Ertrag</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>4'474'171</b>	<b>685.9</b>	<b>631'642</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4'297'979</b>	<b>543'979</b>	<b>609'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>
Hauswartung	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
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
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
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
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
Vermietungskosten	0	0.0	0	0.0	2'040	0	0	0	49'000	10'000	6'500	0	0	0	0
<b>Betriebskosten</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>49'000</b>	<b>7.5</b>	<b>51'206</b>	<b>46'000</b>	<b>46'000</b>	<b>46'000</b>	<b>110'500</b>	<b>61'500</b>	<b>55'500</b>	<b>49'000</b>	<b>49'000</b>	<b>49'000</b>	<b>49'000</b>
<b>Instandhaltung</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>31'000</b>	<b>4.8</b>	<b>30'995</b>	<b>10'000</b>	<b>10'000</b>	<b>10'000</b>	<b>25'000</b>	<b>25'000</b>	<b>25'000</b>	<b>25'000</b>	<b>25'000</b>	<b>35'000</b>	<b>35'000</b>
<b>Instandsetzung</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>36'000</b>	<b>5.5</b>	<b>35'559</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50'852</b>
<b>Total Betrieb und Unterhalt</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>116'000</b>	<b>17.8</b>	<b>117'760</b>	<b>56'000</b>	<b>56'000</b>	<b>56'000</b>	<b>135'500</b>	<b>86'500</b>	<b>80'500</b>	<b>74'000</b>	<b>74'000</b>	<b>84'000</b>	<b>84'000</b>
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
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
<b>Anlagekosten</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>14'659'000</b>	<b>2'247.4</b>	<b>480'768</b>	<b>733'000</b>	<b>3'665'000</b>	<b>7'330'000</b>	<b>2'932'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total weitere Kosten</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>14'659'000</b>	<b>2'247.4</b>	<b>480'768</b>	<b>733'000</b>	<b>3'665'000</b>	<b>7'330'000</b>	<b>2'932'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Kosten</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>14'775'000</b>	<b>2'265.2</b>	<b>598'528</b>	<b>789'000</b>	<b>3'721'000</b>	<b>7'386'000</b>	<b>3'067'500</b>	<b>86'500</b>	<b>80'500</b>	<b>74'000</b>	<b>74'000</b>	<b>84'000</b>	<b>84'000</b>
<b>Total Nettoertrag</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>-10'300'829</b>	<b>-1'579.2</b>	<b>33'114</b>	<b>-788'993</b>	<b>-3'720'993</b>	<b>-7'385'993</b>	<b>1'230'479</b>	<b>457'479</b>	<b>529'479</b>	<b>545'979</b>	<b>545'979</b>	<b>535'979</b>	<b>485'127</b>

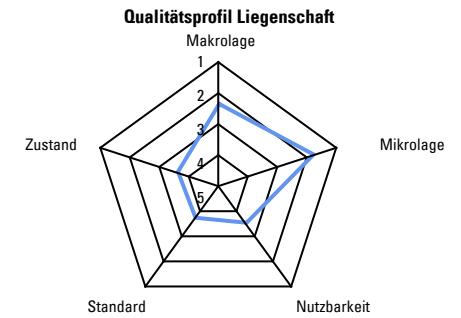


**Potenzial real**

		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
<b>Soll-Mietertrag</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>
Zusätzliche Erträge		0	0	0	3'853'000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Ertrag vor Ertragsausfällen</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4'504'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>	<b>651'012</b>
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	4.6	16.4	6.3	4.8	4.8	4.8	4.8	4.8
<b>Total Ertrag nach Ertragsausfällen</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4'297'979</b>	<b>543'979</b>	<b>609'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>	<b>619'979</b>
Entwicklung		100.0	99.8	99.5	63'205'569.3	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
<b>Abrechnung</b>												
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
<b>Total Betrieb und Unterhalt</b>	<b>0</b>	<b>56'000</b>	<b>56'000</b>	<b>56'000</b>	<b>135'500</b>	<b>86'500</b>	<b>80'500</b>	<b>74'000</b>	<b>74'000</b>	<b>84'000</b>	<b>84'000</b>	<b>134'852</b>
<b>Total weitere Kosten</b>	<b>0</b>	<b>733'000</b>	<b>3'665'000</b>	<b>7'330'000</b>	<b>2'932'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Kosten</b>	<b>0</b>	<b>789'000</b>	<b>3'721'000</b>	<b>7'386'000</b>	<b>3'067'500</b>	<b>86'500</b>	<b>80'500</b>	<b>74'000</b>	<b>74'000</b>	<b>84'000</b>	<b>84'000</b>	<b>134'852</b>
% 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
<b>Total Nettoertrag</b>												
<b>Total Nettoertrag</b>	CHF	<b>-788'993</b>	<b>-3'720'993</b>	<b>-7'385'993</b>	<b>1'230'479</b>	<b>457'479</b>	<b>529'479</b>	<b>545'979</b>	<b>545'979</b>	<b>535'979</b>	<b>535'979</b>	<b>485'127</b>
Entwicklung		100.0	471.6	936.1	-156.0	-58.0	-67.1	-69.2	-69.2	-67.9	-67.9	-61.5
<b>Fortschreibung Marktwert</b>												
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	<b>2'199'000</b>	<b>21'230'000</b>	<b>25'350'000</b>	<b>33'180'000</b>	<b>32'450'000</b>	<b>32'480'000</b>	<b>32'430'000</b>	<b>32'370'000</b>	<b>32'310'000</b>	<b>32'260'000</b>	<b>32'210'000</b>
Entwicklung		100.0	965.4	1'152.8	1'508.9	1'475.7	1'477.0	1'474.8	1'472.0	1'469.3	1'467.0	1'464.8

Marktwert	CHF	Diskontierung/Renditen	% Sensitivität	
<b>Marktwert total</b>	<b>2'199'000</b>	<b>Diskontierung real</b>	<b>0.88</b>	Diskontierung %
<b>Eigentumsanteil</b>	<b>100.0 %</b>	<b>2'199'000</b>	Annahme Teuerung p.a.	3.20
			Diskontierung nominal	3.30
				3.40
		<b>Bruttorendite (BR) Annuität</b>	<b>26.61</b>	<b>3.50</b>
				3.60
				3.70
				3.80

	Gew.	Rating	Skala von ...	5.0	4.5	4.0	3.5	3.0	2.5	2.0	1.5	1.0	...bis	Bemerkungen
<b>Wohnen</b>	<b>68</b>	<b>3.1 mittel</b>	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	
<b>Geschäft</b>	<b>32</b>	<b>2.7 mittel</b>	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	
<b>Gew. Total</b>	<b>100</b>	<b>3.0 mittel</b>	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	
<b>Makrolagekoeffizient</b>	<b>100</b>	<b>2.4 gut</b>	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.



## Bewertungskennzahlen

Projekt: 103153, Bewertung Nr. 10604.7

Standort: Bahnhofstrasse 49, Arbon

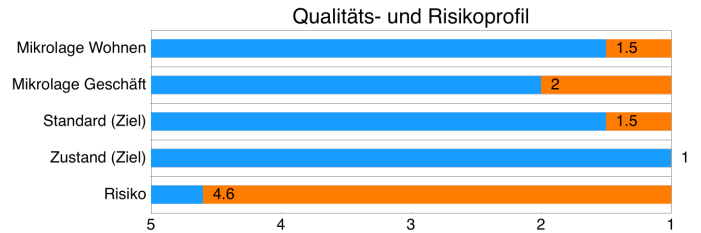
Bewertungsdatum: 01. April 2017

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

Bewertung: **Szenario 4 - Erweiterungsbau**

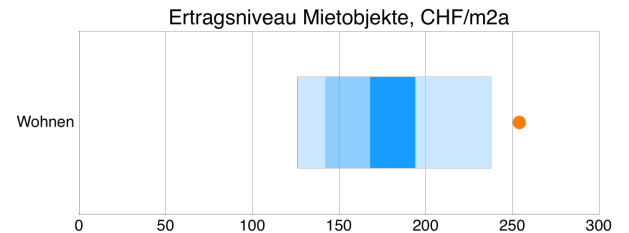
### Qualitätsprofil und Kennzahlen:

Grundstücksfläche GSF (m <sup>2</sup> )	7'418
Geschossfläche GF (m <sup>2</sup> )	2'988
Hauptnutzfläche HNF (m <sup>2</sup> )	2'208
Anzahl Parkplätze (innen und aussen)	30



### Erträge (per Fertigstellung)

Jahresmietertrag	611'520
Bruttorendite	3.79%
Ertragswert Miete	16'135'000
Ertragswert Eigentum	
<b>Total Ertragswert per Fertigstellung</b>	<b>16'135'000</b>
pro m2 Nutzfläche	7'308
Barwert laufende Erträge	0

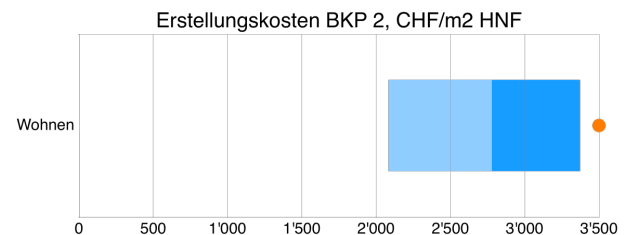


keine Eigentumsobjekte

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

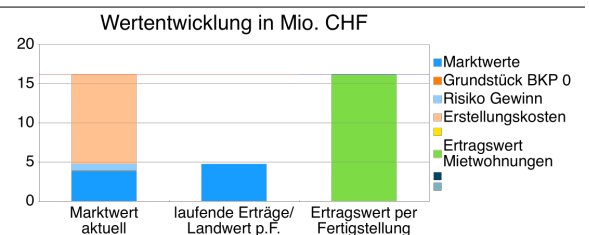
### Kosten und Risiken:

Erstellungskosten BKP 1-5 (CHF)	<b>11'409'000</b>
pro m2 Nutzfläche:	5'167
Grundstück BKP 0 (CHF)	74'000
Bisher aufgelaufene Kosten	
Risiko/Gewinn (7.00% der Erstellungskosten)	799'000



### Zusammenfassung aktueller Marktwert

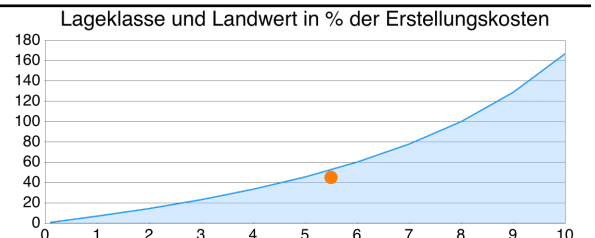
<b>Marktwert per 01. April 2017</b>	<b>3'853'000</b>
Marktwert pro m <sup>2</sup> GSF (CHF)	520
Bruttomarge (in %)	4.95%



### Plausibilisierung Landwert (per Fertigstellung)

Landwert per Fertigstellung	4'726'000
Landwert pro m <sup>2</sup> GSF (CHF):	640
Landwert in % des Neuwertes:	45

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



## Ertragsberechnung und Marktwert

Projekt: 103153, Bewertung Nr. 10604.7

Standort: Bahnhofstrasse 49, Arbon

Bewertungsdatum: 01. April 2017

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

**Bewertung: Szenario 4 - Erweiterungsbau**

Flächenspiegel		nur Wohnen:			m <sup>2</sup> pro Einheit	m <sup>2</sup> Total	CHF pro m <sup>2</sup> Quantil	CHF pro Einheit	CHF Total	
Nutzung/Bezeichnung	Geschoss	Zimmer	Garten Attika	Anzahl						
<b>Miete</b>										
<b>W</b>	Wohnen									
EG 2.5 Zi.-Whg		2.5	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	3	63	189	229	85%	1'200	43'200
EG 3.5 Zi.-Whg		3.5	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	1	85	85	230	86%	1'630	19'560
EG 4.5 Zi.-Whg		4.5	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	1	112	112	230	86%	2'150	25'800
OG 2.5 Zi.-Whg		2.5	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	12	65	780	258	>90%	1'400	201'600
OG 3.5 Zi.-Whg		3.5	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	8	89	712	260	>90%	1'930	185'280
OG 4.5 Zi.-Whg		4.5	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	3	110	330	260	>90%	2'380	85'680
<b>Total</b>	<b>Wohnen</b>			<b>28</b>		<b>2'208</b>	<b>254</b>	<b>&gt;90%</b>		<b>561'120</b>
<b>EPW</b> Einstellplätze Wohnen										
	Einstellplätze Wohnen			30					140	50'400
<b>Total</b>	<b>Einstellplätze Wohnen</b>			<b>30</b>						<b>50'400</b>
<b>Total</b>	<b>Miete</b>					<b>2'208</b>	<b>254</b>			<b>611'520</b>
Kennzahlen Areal:					Jahresmietertrag Total					<b>611'520</b>
	Grundstücksfläche GSF (m <sup>2</sup> )	7'418			Bruttorendite %					3.79
	Geschossfläche GF (m <sup>2</sup> )	2'988			Ertragswert Miete					<b>16'135'000</b>
	Hauptnutzfläche HNF (m <sup>2</sup> )	2'208			Ertragswert Eigentum					
	Anzahl Parkplätze (innen und aussen)	30			<b>Ertragswert per Fertigstellung</b>					<b>16'135'000</b>
					<b>Erstellungskosten BKP 1-5</b>					<b>11'409'000</b>
					bisherige Kosten					
					<b>Landwert per Fertigstellung</b>					<b>4'726'000</b>
					Risiko/Gewinn					799'000
					Grundstückskosten BKP 0					74'000
					zzgl. Barwert Zwischenerträge					0
					<b>Marktwert per 01. April 2017</b>					<b>3'853'000</b>
					Marktwert pro m <sup>2</sup> GSF (CHF)					520

## Kostenübersicht

Projekt: 103153, Bewertung Nr. 10604.7

Standort: Bahnhofstrasse 49, Arbon

Bewertungsdatum: 01. April 2017

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

**Bewertung: Szenario 4 - Erweiterungsbau**

<b>BKP 0: Grundstück</b>						<b>74'000</b>
Erschliessungskosten (mittlere Komplexität):						50'000
Kosten Altlasten (keine Altlasten):						0
Erwerbskosten (0.5% des Brutto-Landwertes):						24'000
Finanzierung vor Baubeginn: Verzinsung: 0.00%		Zeithorizont: 3.0 Jahr(e)		Kapitalkosten:		0
<b>BKP 1: Vorbereitungsarbeiten</b>						<b>953'000</b>
Abbruchkosten (kein Rückbau):						0
Weitere Vorbereitungsarbeiten:						953'000
<b>BKP 2: Gebäudekosten</b>						<b>9'528'000</b>
Nutzung						83.5%
		Anzahl	Fläche, m <sup>2</sup>	CHF pro Einheit	Eingriffstiefe (%)	CHF Total
<b>W</b>	Wohnen	28	2'208	3'500	100	7'728'000
<b>EPW</b>	Einstellplätze	30		60'000	100	1'800'000
<b>BKP 4: Umgebungsarbeiten</b> 0 m2 à CHF 0						<b>0</b>
<b>BKP 5: Baunebenkosten</b>						<b>928'000</b>
Allgemeine Nebenkosten:						476'000
Bauherrenleistungen:						165'000
Erstvermietungskosten:						61'000
Maklerkosten:						0
Finanzierung ab Baubeginn: Verzinsung: 2.00%		Zeithorizont: 1.5 Jahr(e):		Kapitalkosten:		226'000
<b>BKP 1-5: Total Erstellungskosten</b>						<b>11'409'000</b>
Bisher aufgelaufene Kosten:						
<b>Risiko/Gewinn</b>						<b>799'000</b>