



# Immobilienbewertung

Mehrfamilienhaus

**Musterstrasse 1  
6000 Luzern**

Grundstück Nr. 9999, Luzern rechtes Ufer

**Auftraggeber**

Muster AG  
Musterstrasse 1  
6000 Luzern

**Eigentümer**

Muster AG  
Musterstrasse 1  
6000 Luzern

**Augenschein**

23. Dezember 2022

**Bewertungsstichtag**

1. Januar 2023

**Bewertungsgrund**

Ermittlung des aktuellen Marktwertes

# MUSTERGUTACHTEN



# Auftrag / Prämissen



## Inhalt

Auftrag / Prämissen.....	2
Bewertungsgrundlagen / Allgemeines.....	3
Kennzahlen / Objektbeurteilung.....	4
Lagequalität - Makrolage.....	5
Lagequalität - Mikrolage.....	6
Situation und Umgebung.....	7
Grundbuchdaten.....	8
Detailangaben zur Liegenschaft.....	9
Bewertungsparameter.....	11
Mietertrag.....	12
Discounted Cash Flow Wertermittlung.....	13
Kommentar.....	14
Anhang.....	15

## Auftrag

Im Auftrag der Muster AG bewertet die Truvag Treuhand AG das Objekt Musterstrasse 1, 6000 Luzern.

Die Bewertung basiert auf der Discounted Cashflow-Methode (DCF). Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Finanzierung, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen) bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Alle zu erwartenden Zahlungsströme der Liegenschaft werden offen gelegt, um damit eine grösstmögliche Transparenz zu schaffen.

Die Bewertung erfolgt nach den Richtlinien von IFRS 13. Dabei wird die Liegenschaft zum Fair Value bewertet, wobei der Fair Value der Preis ist, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlen würden.

## Prämissen

Als Basis für dieses Gutachten dienten die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben, deren Vollständigkeit und Richtigkeit wir voraussetzen und welche in diesem Sinn nicht überprüft wurden. Im Weiteren erstellten wir die Bewertung aufgrund der nach einer Besichtigung vor Ort bekannten Gegebenheiten.

Die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Angaben über Rauminhalte und Flächen aufgrund der Gebäudeversicherungsausweise und der Katasterschätzungs-Anzeige werden als Basis der Schätzung verwendet und als richtig vorausgesetzt. Eine detaillierte Überprüfung oder Vermessung wurde nicht vorgenommen.

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanzanalyse gleichgesetzt werden. Wir haben weder das Tragwerk noch andere Teile der Konstruktion besichtigt, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind und wir können deshalb nicht bestätigen, dass insbesondere solche Teile wie auch die Bausubstanz generell sich in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden und Mängeln sind.

Auf Grund der momentanen Nutzung des Grundstückes ist anzunehmen, dass es sich nicht um einen belasteten Standort (Altlasten oder Abfälle) handelt bzw. keine Altlasten oder Abfälle vorhanden sind; dieser Punkt wurde nicht geprüft. Eine allfällige Wertminderung aus einer später notwendigen Altlasten- oder Abfall-Sanierung ist in der Schätzung nicht berücksichtigt und bleibt ausdrücklich vorbehalten.



## Bewertungsgrundlagen / Allgemeines

### Auftragsdaten

Auftraggeber	Muster AG Herr Felix Muster Musterstrasse 1 6000 Luzern
Eigentümer	Muster AG Musterstrasse 1 6000 Luzern

### Bewertungsdaten

Gebäudetypus	Mehrfamilienhaus
Grundstück Nr.	9999
Grundbuch	Luzern rechtes Ufer
Objekt-Strasse	Musterstrasse 1
Objekt-PLZ, Ort	6000 Luzern
Besichtigung per	23. Dezember 2022
Besichtigung mit	Herr Felix Muster
Bewertung per	1. Januar 2023

### Bewertungsexperten

Reto Langenstein reto.langenstein@truvag.ch	Gemeindeschreiberpatent Immobilien-Bewerter FA
Tobias Spielmann tobias.spielmann@truvag.ch	BSc Business Administration Immobilien

### Grundlagen

Grundbuchauszug (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>
Katasterschätzung	<input checked="" type="checkbox"/>
Gebäudeversicherungspolice	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterspiegel (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>
Bau- und Zonenordnung	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonenplan	<input checked="" type="checkbox"/>
Altlastenkataster	<input checked="" type="checkbox"/>
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>
Baubeschrieb	<input checked="" type="checkbox"/>
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>
Weitere	<input type="checkbox"/>

Sursee, 4. Januar 2023

Truvag AG



Marktwert  
**CHF 11'680'000**



## Kennzahlen / Objektbeurteilung

### Objektangaben

Nutzung	Mehrfamilienhaus
Baujahr / Sanierungsjahr	1995 noch nicht erfolgt
Gebäudevolumen (m <sup>3</sup> )	4'587
Gebäudeversicherungswert	CHF 8'620'000
Katasterwert	CHF 9'840'000

### Bewertungsparameter / Kennzahlen

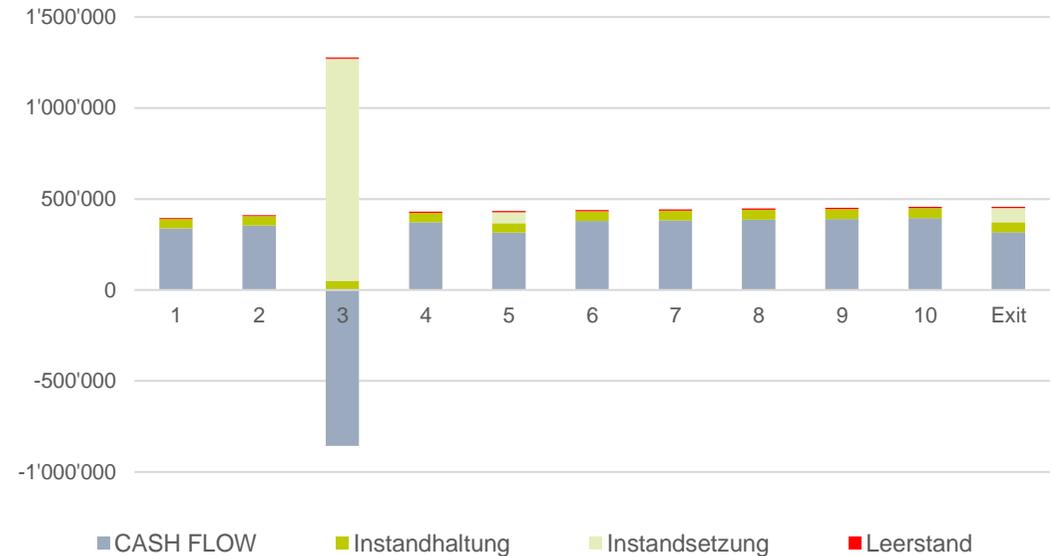
Netto-Mietzins (CHF)	Effektiv		426'890
Leerstand langfristig		Annahme	1.50%
Diskontierungssatz		Jahre 1-10	3.37%
Diskontierungssatz		ab Jahr 11	2.35%

### Bewertungskennzahlen

Bruttorendite	Jahr 1 Soll	3.90%	Ø Jahre 1-10	4.08%
Nettorendite	Anfang Soll	2.90%	Ø Jahre 1-10	2.11%
Instandhaltungskosten in % GV-Wert				0.58%
Summe Instandsetzungen			Jahre 1-10	CHF 1'260'000
Instandsetzungskosten ab Jahr 11 p.a.				CHF 77'224

### Nutzungsmix Mietwert

Wohnen	CHF 354'000	Lager	CHF 0
Büro	CHF 0	Nebenräume	CHF 0
Verkauf	CHF 31'200	Diverses	CHF 0
Gastronomie	CHF 0	PP innen	CHF 46'800
Gewerbe	CHF 0	PP aussen	CHF 23'400
<b>Total Mietwert p.a.</b>		<b>CHF 455'400</b>	



### Objektbeurteilung (SWOT)

#### Stärken

- Gute Anbindung an den ÖV
- Lift mit direktem Zugang in die Wohnungen
- Hoher Ausbaustandard

#### Schwächen

- Viele Kleinwohnungen
- Immissionen durch Kantonsstrasse
- Hohe Betriebskosten

#### Chancen

- Nachfrage nach Kleinwohnungen steigt
- Aufstrebendes Quartier
- Steigender Referenzzinssatz

#### Gefahren

- Steigende Energiepreise
- Höhe Neubautätigkeit in der Region

# Lagequalität - Makrolage



## Gemeindeinfo

Luzern zählt rund 81400 Einwohner. In Luzern sind ca. 8190 Betriebe ansässig, welche 81681 Personen beschäftigen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 29.07 Quadratkilometern. Rund 48 Prozent dieser Fläche wird als Siedlungsfläche genutzt, das restliche Gebiet dient der Landwirtschaft (28 %), besteht aus Waldgebiet (22 %) oder unproduktiver Fläche (2 %). Die Leerwohnungsziffer in Luzern beträgt 1.02 Prozent und liegt unter dem schweizweiten Durchschnitt von 1.62 Prozent.

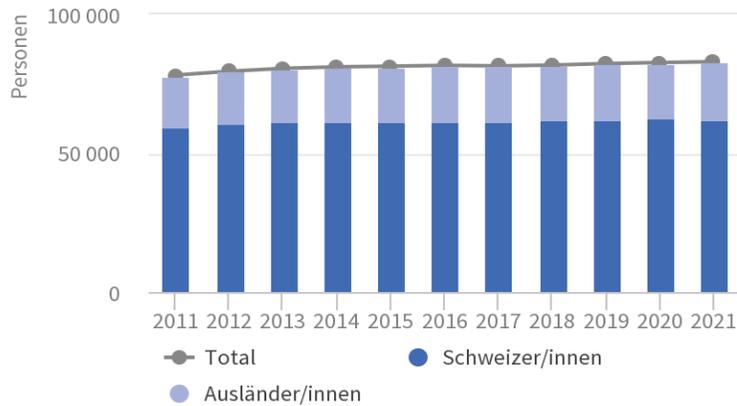
Quelle: Bundesamt für Statistik, Regionalporträts 2021



Weitere Gemeindedaten:  
(Lustat)

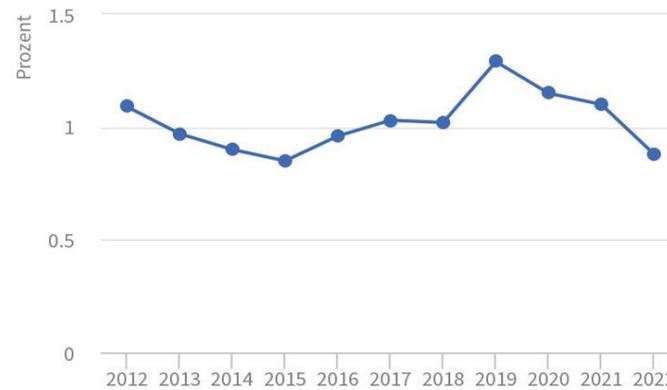


Ständige Wohnbevölkerung



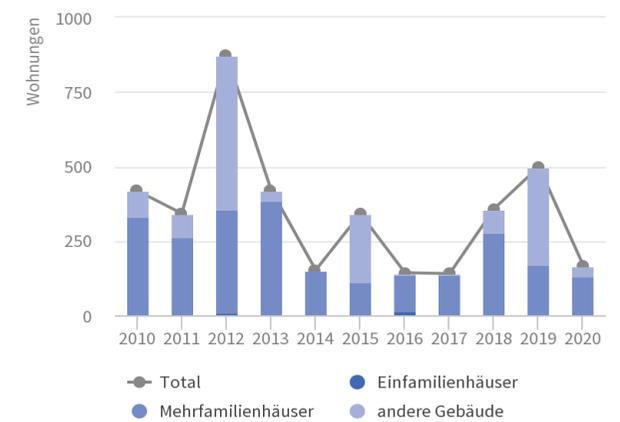
Datenquelle: BFS - STATPOP

Leerwohnungsziffer



Datenquelle: BFS - Leerwohnungszählung, Gebäude- und Wohnungsstatistik

Neu erstellte Wohnungen nach Gebäudekategorie



Datenquelle: BFS - Bau- und Wohnbaustatistik



## Lagequalität - Mikrolage

### Besonnung / Aussicht 4.0

Die Besonnung und die Aussicht sind durchschnittlich. Das Gebäude ist gegen Osten ausgerichtet.

### Immissionen 2.0

Das Gebäude dient als Lärmriegel zwischen den westlich liegenden SBB-Gleisen und den Wohnhäusern in östlicher Richtung. Immissionen sind daher von der Bahnlinie vorhanden.

### Nachbarschaftsqualität 4.0

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich insbesondere Wohnhäuser sowie gemischt genutzte Objekte.



### Schulen / Kindergärten 4.5

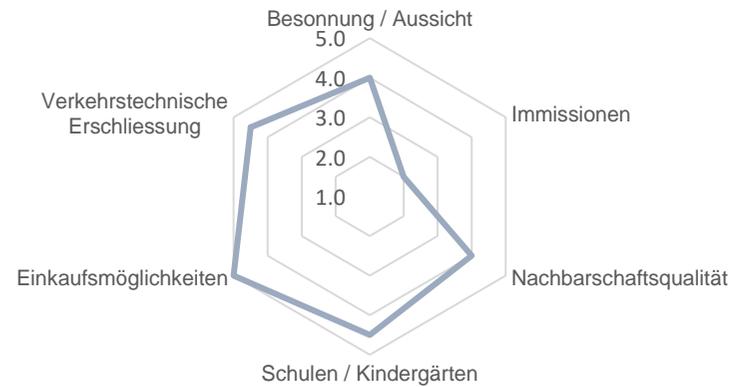
In Luzern können alle Schulstufen besucht werden (Kindergarten, Primarschule, Oberstufe). Auch die Kantonsschule sowie weiterführende Schulen sind in Luzern vorhanden.

### Einkaufsmöglichkeiten 5.0

Luzern bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten an.

### Verkehrstechnische Erschliessung 4.5

Das Grundstück ist bezüglich Privatverkehr aufgrund der Nähe zur Hauptstrasse sehr gut erschlossen. Der Dorfkern liegt rund 1.5 km entfernt. Die Bushaltestelle ist nur rund 200 m entfernt, den Bahnhof erreicht man in 500 m. Der Autobahnanschluss (Nord-Süd-Achse A2) befindet sich rund 10 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt.



Rating: 1-5  
1 = schlecht / mangelhaft  
5 = hervorragend



## Grundbuchdaten

### Grundbuchinformationen

Gemeinde	Luzern
Grundstück Nr.	9999
Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	8'578

### Grundbucheintragungen

Dienstbarkeiten (Details siehe Grundbuchauszug)	Wir haben die verschiedenen Dienstbarkeiten und Grundlasten geprüft und festgestellt, dass die bestehenden Einträge den Bestand und die Weiternutzung der heutigen Bebauung regeln. Weitere Detailabklärungen haben wir nicht vorgenommen.
Vormerkungen	Keine
Anmerkungen	Keine

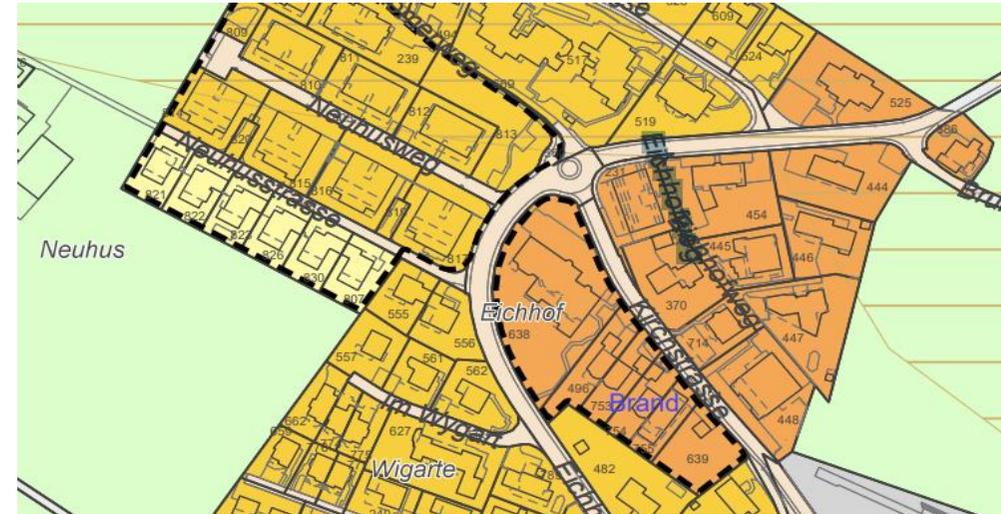
### Grundstückbescrieb

Topographie	eben
Erschliessung	Voll erschlossen
Zonen- und Bauvorschriften	Dreigeschossige Wohnzone (W3b), ÜZ von 0.5, max. Gebäudehöhe 16 m
Altlasten	Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt.

Weitere Grundstückinformation  
(Geoportal Luzern)



### Auszug Zonenplan / Bau- und Zonenreglement



#### Art. 15 3-geschossige Wohnzone (W3)

Die dreigeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

Ausnutzungsziffer:	höchstens 0,50
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Gebäuelänge:	höchstens 32 m

Ein- oder Zweifamilienhäuser können nur vereinzelt und nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.



## Detailangaben zur Liegenschaft

### Gebäudeinformationen

Erstellungsjahr	1995
Sanierungsjahre	noch nicht erfolgt
Gebäudevolumen in m <sup>3</sup>	4'587
Gebäudeversicherungswert in CHF	8'620'000
Katasterwert in CHF	9'840'000

### Ausbau / Umgebung

Der Ausbau gestaltet sich hochwertig (STWEG-Standard). Die Umgebung weist viele Grünflächen auf und ist umfangreich gestaltet (Spielplatz, Bäume, Hecken, Besucherparkplatz, etc.)

### Gebäudezustand

Das Gebäude befindet sich in einem mittleren Zustand. Insbesondere die Fassade inkl. Dacheindeckung entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen betreffend Wärmedämmung. Die Heizung ist in den nächsten Jahren zu ersetzen.

### Gebäudeteile und Zustand

\* 1 = Ende Lebensdauer / 2 = stark abgenutzt / 3 = leicht abgenutzt / 4 = gut / 5 = neu, neuwertig

#### Gebäudekonstruktion

Gebäudekonstruktion		Zustand*		Bemerkungen / Investitionen
Bauweise	Massiv			
Mauerwerk / Fassade	Aussendämmung	Abrieb	3.0	
Fenster / Sonnenschutz	Holz / Metall	Lamellenstoren	4.0	
Dach / Dacheindeckung	Flachdach	Blech	kein Unterdach	3.0

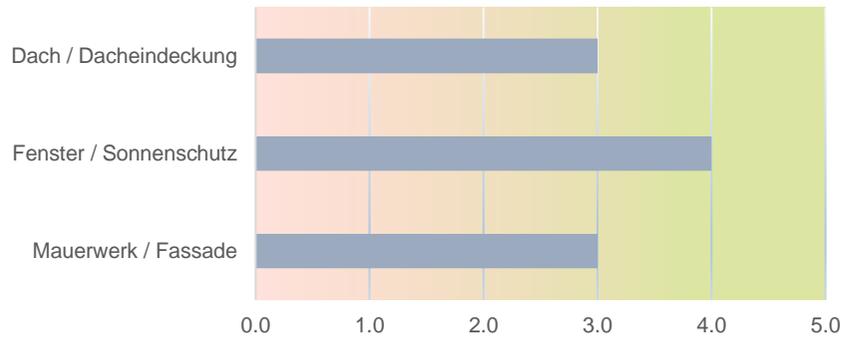
#### Installationen

Wärmeerzeugung / Verteilung	Wärmepumpe	Bodenheizung		4.0
Küche	x Kühlschrank	x Tiefkühlschrank	x Backofen	3.0
	x Combi-Steamer	x Dampfabzug	x Geschirrspüler	
	x Glaskeramikkochfeld	Induktionskochfeld	Gusskochplatten	
	x Granitabdeckung	Kunstharzabdeckung	Kunststein	
Waschküche	x Waschmaschine	x Tumbler	Secomat	
weitere Installationen	Aufzug Schindler (500 Kg), Wasserenthärtungsanlage, Photovoltaik, Cheminée			3.0

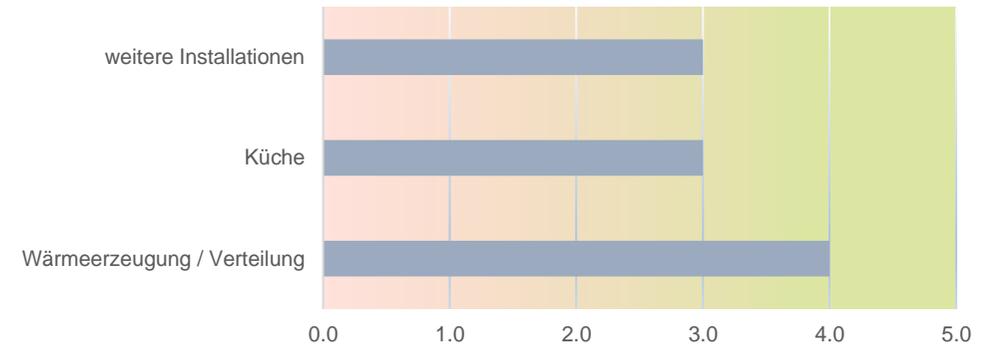
## Detailangaben zur Liegenschaft



### Zustand Gebäudekonstruktion



### Zustand Installationen



1 = Ende Lebensdauer / 2 = stark abgenutzt / 3 = leicht abgenutzt / 4 = gut / 5 = neu, neuwertig



## Bewertungsparameter

### Zinssatz der Rechnung

Der Basiszinssatz, welcher dem Zinssatz der Rechnung zugrunde liegt, wird von der Truvag Treuhand AG quartalsweise neu ermittelt. Bei der vorliegenden Bewertung sind wir von einem Basiszinssatz von 1.52 % ausgegangen. Zusätzlich werden immobilienpezifische Zuschläge aufgrund der Mikro- und Makrolage sowie der Objektqualitäten vorgenommen. Das allgemeine Investitionsrisiko bei Immobilien wird ebenfalls berücksichtigt.

<b>Berücksichtigte Teuerung / Inflation</b>	<b>1.00%</b>
<b>Diskontierungssatz - Planungsphase</b> (nominal, gemäss Fisher-Hypothese)	<b>3.37%</b>
<b>Diskontierungssatz - Residualwert</b> (real)	<b>2.35%</b>

### Diskontierungssatz

Basiszinssatz	Durchschnitt risikoloser Anlagen	1.52%
Makrolage	Attraktivität der Gemeinde	0.25%
Mikrolage	Lage/Umgebung des Grundstücks	0.25%
Objektqualität	Marktfähigkeit des Objektes	0.25%
Immobilitätszuschlag	Allgemeines Investitionsrisiko	1.10%
Div. Risiken		0.00%
<b>Total Diskontierungssatz (nominal)</b>		<b>3.37%</b>

Die Teuerung wird im Residualwert über den Diskontierungssatz berücksichtigt, welcher entsprechend tiefer liegt als der Zinssatz in der Planungsphase. Die Umrechnung vom Diskontierungssatz in der Planungsphase zum Diskontierungssatz im Residualwert erfolgt mittels Fisher-Hypothese (Schätzerhandbuch SVKG 2019 S. 161).

### Instandsetzungskosten Planungsphase (Jahr 1-10)

Renovationsjahr	Bemerkung zu den Instandsetzungen	Kosten CHF	Anz. Jahre ab Bew.-Stichtag	Kosten CHF inkl. Teuerung (gerundet)
2025	Aussendämmung Fassade	1'200'000	2	1'220'000
2027	Sanierung Liftanlage	60'000	4	60'000

<b>Total Instandsetzung Planungsphase</b>	<b>1'260'000</b>	<b>1'280'000</b>
---	------------------	------------------

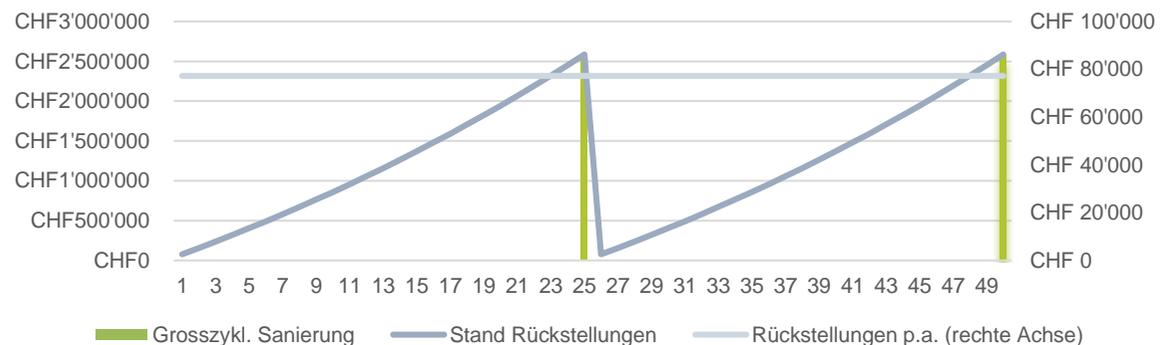
### Instandsetzungskosten Residualwert (ab Jahr 11)

Gebäudeversicherungswert	CHF 8'620'000
Anteil von dem Neuwert	30% = CHF 2'586'000
Grosszyklische Sanierung	25 Jahre

**Instandsetzungskosten ab Jahr 11 p.a. CHF 77'224**

Die grosszyklischen Sanierungen ab dem Jahr 11 (Exit) sind als Instandsetzungskosten eingeplant (vgl. DCF-Berechnung).

### Übersicht Instandsetzungen Jahre 1 - 50





# Mietertrag

## Mieterspiegel Liegenschaft

Nr.	Objekt	Nutzung	Etage	HNF m <sup>2</sup> / Anzahl	Mietzins IST (mit Leerstand)			Mietzins SOLL		Mietwert Markt			MZ-Pot. p.a. in %
					mt./Einheit	p.a.	CHF/m <sup>2</sup>	p.a.	CHF/m <sup>2</sup>	mt./Einheit	p.a.	CHF/m <sup>2</sup>	
1	3 1/2-Zimmerwohnung	Verkauf	EG	150	2'500	30'000	200	30'000	200	2'600	31'200	208	4.00%
2	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	EG	85	1'350	16'200	191	16'200	191	1'400	16'800	198	3.70%
3	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	EG	85	1'350	16'200	191	16'200	191	1'400	16'800	198	3.70%
4	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	1	85	1'330	15'960	188	15'960	188	1'400	16'800	198	5.26%
5	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	1	85	1'350	16'200	191	16'200	191	1'400	16'800	198	3.70%
6	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	1	85	1'280	15'360	181	15'360	181	1'400	16'800	198	9.38%
7	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	2	85	1'300	15'600	184	15'600	184	1'450	17'400	205	11.54%
8	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	2	85	1'360	16'320	192	16'320	192	1'450	17'400	205	6.62%
9	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	2	85	1'400	16'800	198	16'800	198	1'450	17'400	205	3.57%
10	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	3	85	1'410	16'920	199	16'920	199	1'450	17'400	205	2.84%
11	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	3	85	1'380	16'560	195	16'560	195	1'450	17'400	205	5.07%
12	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	3	85	1'460	17'520	206	17'520	206	1'450	17'400	205	-0.68%
13	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	4	85	1'500	18'000	212	18'000	212	1'500	18'000	212	0.00%
14	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	4	85	1'420	17'040	200	17'040	200	1'500	18'000	212	5.63%
15	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	4	85	1'380	16'560	195	16'560	195	1'500	18'000	212	8.70%
16	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	5	85	1'470	17'640	208	17'640	208	1'500	18'000	212	2.04%
17	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	5	85	1'480	17'760	209	17'760	209	1'500	18'000	212	1.35%
18	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	5	85	1'500	18'000	212	18'000	212	1'500	18'000	212	0.00%
19	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	6	85	1'520	18'240	215	18'240	215	1'600	19'200	226	5.26%
20	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	6	85	1'400	16'800	198	16'800	198	1'600	19'200	226	14.29%
21	3 1/2-Zimmerwohnung	Wohnen	6	85	1'420	17'040	200	17'040	200	1'600	19'200	226	12.68%
22	3 1/2-Zimmerwohnung	PP aussen	7	85	1'139	13'670	161	13'670	161	1'650	19'800	233	44.84%
23	5 Parkplätze	PP aussen	EG		275	3'300		3'300		300	3'600.00	-	FALSCH
24	30 Einstellhallenplätze	PP innen	UG		3'600	43'200		43'200		3'900	46'800	-	FALSCH
<b>Total</b>					<b>35'574</b>	<b>426'890</b>		<b>426'890</b>		<b>37'950</b>	<b>455'400</b>		<b>6.68%</b>

## Erläuterungen zum Mietertrag

Die aktuellen Mietzinse der Wohnungen erachten wir als weitgehend Marktkonform. Die Wiedervermietungen im Jahr 2022 haben gezeigt, dass die Mietzinse der Wohnungen tendenziell leicht nach oben korrigiert werden konnten. Wir haben daher mit einem moderaten Mietzinsanstieg in den nächsten Jahren gerechnet.



# Discounted Cash Flow Wertermittlung

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Exit
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	ab 2033
<b>Soll-Brutto-Erträge</b>	<b>455'400</b>	<b>459'954</b>	<b>464'554</b>	<b>469'199</b>	<b>473'891</b>	<b>478'630</b>	<b>483'416</b>	<b>488'250</b>	<b>493'133</b>	<b>498'064</b>	<b>498'064</b>
Leerstand	1.50%	6'831	6'899	6'968	7'038	7'108	7'179	7'251	7'324	7'397	7'471
Mietzinsausfälle		21'679	10'000	5'000	0	0	0	0	0	0	0
<b>in % Soll-Erträge</b>	<b>-6.3%</b>	<b>-3.7%</b>	<b>-2.6%</b>	<b>-1.5%</b>							
<b>Ist-Brutto-Erträge</b>	<b>426'890</b>	<b>443'055</b>	<b>452'585</b>	<b>462'161</b>	<b>466'783</b>	<b>471'451</b>	<b>476'165</b>	<b>480'927</b>	<b>485'736</b>	<b>490'593</b>	<b>490'593</b>
Betriebskosten	1.50%	6'831	6'899	6'968	7'038	7'108	7'179	7'251	7'324	7'397	7'471
Steuern/Abgaben	0.50%	2'277	2'300	2'323	2'346	2'369	2'393	2'417	2'441	2'466	2'490
Versicherungsprämien	1.25%	5'693	5'749	5'807	5'865	5'924	5'983	6'043	6'103	6'164	6'226
Verwaltung	4.00%	18'216	18'398	18'582	18'768	18'956	19'145	19'337	19'530	19'725	19'923
Vermietungskosten	1.00%	4'554	4'600	4'646	4'692	4'739	4'786	4'834	4'883	4'931	4'981
<b>Aufwand in % Soll-E.</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>	<b>-8.3%</b>
<b>Ist-Netto-Erträge I</b>	<b>389'320</b>	<b>405'108</b>	<b>414'260</b>	<b>423'452</b>	<b>427'687</b>	<b>431'964</b>	<b>436'283</b>	<b>440'646</b>	<b>445'052</b>	<b>449'503</b>	<b>449'503</b>
Instandhaltung	11.00%	50'094	50'595	51'101	51'612	52'128	52'649	53'176	53'708	54'245	54'787
Instandsetzung		0	0	1'220'000	0	60'000	0	0	0	0	77'224
<b>Ist-Netto-Erträge II</b>	<b>339'226</b>	<b>354'514</b>	<b>-856'841</b>	<b>371'840</b>	<b>315'559</b>	<b>379'314</b>	<b>383'107</b>	<b>386'938</b>	<b>390'808</b>	<b>394'716</b>	<b>317'492</b>
Baurechtszins		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Kosten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CASH FLOW</b>	<b>339'226</b>	<b>354'514</b>	<b>-856'841</b>	<b>371'840</b>	<b>315'559</b>	<b>379'314</b>	<b>383'107</b>	<b>386'938</b>	<b>390'808</b>	<b>394'716</b>	<b>317'492</b>
<b>in % Soll-Erträge</b>	<b>74.5%</b>	<b>77.1%</b>	<b>-184.4%</b>	<b>79.3%</b>	<b>66.6%</b>	<b>79.3%</b>	<b>79.3%</b>	<b>79.3%</b>	<b>79.3%</b>	<b>79.3%</b>	<b>63.7%</b>
Abzinsungsfaktor $1/(1+p/100)^n$	0.97	0.94	0.91	0.88	0.85	0.82	0.79	0.77	0.74	0.72	0.72
Residualwert CF's (Exit Value)											13'530'241
Barwert	328'166	331'775	-775'741	325'670	267'367	310'908	303'780	296'815	290'010	283'361	9'713'156

**Marktwert** **CHF 11'680'000**

(auf CHF 10'000 gerundet)

Teuerung: 1 % pro Jahr

In den Jahren 2025 und 2027 sind Sanierungen vorgesehen (vgl. S. XX).

Diskontsatz - Planungsphase **3.37%**

Diskontsatz - Residualwert **2.35%**



## Fotoaufnahmen (innen / aussen)

---

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

---

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

---

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

# Grundbuchauszug

---



## Begriffserläuterungen / Definitionen



### Altlasten (Abfälle)

Belastete Standorte sind Orte, deren Belastung von Abfällen oder von Anlagen und Betrieben stammt, an denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Ein belasteter Standort ist sanierungsbedürftig, wenn Gefahr besteht, dass schädliche Emissionen von ihm ausgehen. Nur ein sanierungsbedürftiger Standort gilt im Sinne des Gesetzes als Altlasten-Standort. In allen anderen Fällen sind die Grundstücke „lediglich“ mit Abfällen belastet. Wichtig ist die Unterscheidung in Bezug auf die Kostentragung bei Sanierungen (Altlastenstandort = Verursacherprinzip; Abfälle = Besitzerprinzip). Die Behörden werden für so genannt belastete Standorte entsprechende Abklärungen durchführen. Diese erfolgen branchenweise und in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Verbänden. Wenn feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass der Standort belastet ist, erfolgt ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Werden Einwirkungen auf die Umwelt erwartet, so wird durch die Behörden eine Altlasten-Voruntersuchung angeordnet. Durch einen Spezialisten werden historische und technische Untersuchungen des Standortes durchgeführt. Je nach Ergebnis dieser Untersuchung muss der Standort saniert, periodisch beobachtet oder „administrativ überwacht“ werden.

### Liegenschaft

Vermessene, vermachte, im Geometerplan als Parzelle eingetragene Bodenfläche, oder sonst genügend bestimmter und abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Dazu gehören auch alle Bestandteile, die fest mit dem Boden verbunden sind, wie Bauten, Pflanzen, Quellen, etc.

### Baukosten, Erstellungskosten

Kosten sämtlicher Aufwendungen zur Erstellung eines Gebäudes, bestehend aus Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Gebäudekosten (BKP 2), Betriebseinrichtungen (BKP 3), Umgebungsarbeiten (BKP 4), Baunebenkosten (BKP 5) und der Reserveposition (BKP 6), jedoch ohne Grundstückerwerb (BKP 0).

### BKP (Baukostenplan)

In der Schweiz allgemein angewandte, nummerierte Aufgliederung sämtlicher Kostenstellen, welche bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens anfallen. Aufgestellt durch die schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB).

### Kubikmeterpreis

Preis pro m<sup>3</sup> umbauten Raum eines Gebäudes. Dieser bezieht sich in den meisten Fällen auf Gebäude, deren kubischer Inhalt nach den Bestimmungen der SIA-Norm 116 ermittelt wurde. Dies insbesondere, da die Gebäudeversicherungen noch auf dieser Norm basieren.

### Wertminderung, Altersentwertung

Betrag oder Prozentsatz, um welchen ein Gebäude gegenüber einem gleichartigen Neubau im Wert vermindert ist. Wir unterscheiden zwischen technischer und wirtschaftlicher Altersentwertung.

#### Technische Altersentwertung:

Unter der technischen Altersentwertung versteht man den Substanzverlust, welcher ein Gebäude infolge normaler Abnutzung, sowie natürlicher und witterungsbedingter Alterung seit Erstellung erfahren hat. Vernachlässigung von Pflege und Unterhalt (aufgestauter Unterhaltsbedarf) sowie allfälliger Verjüngungen durch grössere Renovationen, Sanierungen und sonstige bauliche Verbesserungen werden bei der Wertminderung berücksichtigt.

Zwingende Reparaturen von kleineren Bauschäden (z.B. defekter Ölbrenner), deren Behebung keinen wesentlichen Mehrwert und keine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken, werden separat in Abzug gebracht.

#### Wirtschaftliche Altersentwertung:

Die wirtschaftliche Altersentwertung beinhaltet den Abzug infolge Demodierung, d.h. durch einen nicht mehr zeitgemässen Komfort und Ausbaustandard. Dieser, gegenüber den heutigen Komfortereigenschaften geringere Ausbaugrad, ist bei der Berechnung des Gebäudeneuwertes (BKP 2) zu berücksichtigen, z.B. durch einen reduzierten m<sup>3</sup>-Preis oder m<sup>2</sup>-Preis.

### Zeitwert, Zustandwert

Wert, welcher ein Gebäude im heutigen Zeitpunkt darstellt, d.h. unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie eventuell weiterer Abzüge oder Zuschläge, z.B. infolge aufgestauten Unterhaltsbedarfs, wertvermehrender Investitionen oder Demodierung.

### Landwert

Wert des Bodens überbauter oder unüberbauter Grundstücke.

#### Absoluter Landwert:

Wert bei bestmöglicher Nutzung eines Grundstückes. Dieser Maximalwert wird jedoch bei überbauten Grundstücken nur selten erreicht und trifft in der Regel nur auf unbebaute Parzellen zu. Der absolute Landwert kann z.B. mittels Preisvergleichen mit anderen gleichartigen Grundstücken (Vergleichswertmethode) ermittelt werden.

#### Relativer Landwert:

Wert eines Grundstückes, welches durch die Art der Bebauung oder durch bestehende Dienstbarkeiten, etc., nicht maximal genutzt werden kann. Die Ermittlung des relativen Landwertes erfolgt durch die sogenannte "Lageklassenmethode".



## Begriffserläuterungen / Definitionen

### Substanzwert, Realwert, Sachwert

Bestehend aus dem Zeitwert des Gebäudes und dem Landwert der Parzelle. Er entspricht nicht den Anlagekosten, welche die effektiv entstandenen Kosten beinhalten.

### Mietertrag, Mietwert

Der Mietertrag ist das Entgelt, welches ein Mieter dem Vermieter für die Überlassung einer Sache schuldet (OR Art. 257). Er beinhaltet keine Nebenkosten. Während der Mietertrag die effektiven Mietzinseinnahmen abbildet, zeigt der Mietwert auf, welche geschätzten Mietzinseinnahmen am Markt erzielbar sein dürften (Benchmark-Zahlen).

### Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit welchem der Ertragswert aus dem Mietwert errechnet wird. Die Höhe des Kapitalisierungssatzes wird im Wesentlichen durch folgende Basiswerte bestimmt:

- Kapitalkosten
- Bewirtschaftungskosten

### DCF

„Discounted cash-flow“ heisst auf Deutsch „abgezinst Einnahmenüberschüsse“. Die DCF-Methode summiert die per Stichtag diskontierten jährlichen Nettoerträge (Cashflows) zu einem gesamten DCF-Wert. Sie gehört, wie die direkte Ertragskapitalisierung und die Rentenbarwertmethode, zu den Ertragsmethoden.

### Ertragswert

Wert, welcher aus der Kapitalisierung des massgeblichen, jährlichen Mietwertes mit einem angemessenen Faktor (Kapitalisierungssatz) resultiert. Der Ertragswert repräsentiert jene Kapitalsumme, welche sich aus dem Ertrag einer Liegenschaft verzinsen lässt.

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Mietwert} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

### Marktwert, Verkehrswert

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. (gem. Swiss Valuation Standard (SVS))

### Liebhaberwert

Der Liebhaberwert wird vor allem durch die aussergewöhnliche Gewichtung subjektiver Aspekte beeinflusst, welche der einzelne Liebhaber individuell höher bewertet als die Mehrheit der Marktteilnehmer. Dies kann z.B. ein familiärer Bezug sein, eine besondere Affinität zu gewissen Bestandteilen, Materialien, Konstruktionen des Objektes oder Synergien durch den Zukauf einer Nachbarliegenschaft.

### Wert und Preis

Subjektive Aussage über Geltung und Bedeutung eines Gutes. Der Wert wird durch Schätzungen, Beurteilungen und Analysen ermittelt, im Gegensatz zu den Kosten, welche die effektiv entstandenen Aufwendungen beinhalten. Der Preis hingegen ist der tatsächlich erzielte Erlös beim Kauf/Verkauf der Immobilie.

### Flächendefinitionen (nach SIA Norm 416)

#### Geschossfläche (GF):

Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse, einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss, nicht zugängliche Hohlräume von Konstruktionen sowie Isolations- und Dachgeschosse von weniger als 1.00 m durchschnittlicher lichter Höhe.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in:

- Nettogeschossfläche NGF und Konstruktionsfläche KF

#### Nettogeschossfläche NGF:

Die Nettogeschossfläche ist der Teil der Geschossfläche zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in:

- Nutzfläche NF, Verkehrsfläche VF und Funktionsfläche FF

#### Nutzfläche NF:

Die Nutzfläche ist derjenige Teil der Nettogeschossfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient.

Die Nutzfläche gliedert sich in:

- Hauptnutzfläche HNF und Nebennutzfläche NNF

#### Hauptnutzfläche HNF:

Die Hauptnutzfläche ist der Teil der Nutzfläche, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

#### Nebennutzfläche NNF:

Die Nebennutzfläche NNF ist derjenige Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau:

- Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume, Kehrtrraum

**kompetent.  
diskret.  
persönlich.**

**truvag**  
Treuhand. Immobilien.

**truvag.ch**

**Standort Sursee**

Leopoldstrasse 6  
6210 Sursee  
+41 41 818 77 77  
sursee@truvag.ch

**Standort Luzern**

Am Mattenhof 16a  
6010 Kriens  
+41 41 818 78 78  
luzern@truvag.ch

**Standort Reiden**

Hauptstrasse 36  
6260 Reiden  
+41 41 818 76 76  
reiden@truvag.ch

**Standort Willisau**

Bahnhofplatz 5  
6130 Willisau  
+41 41 818 75 75  
willisau@truvag.ch

**Truvag AG**

info@truvag.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE

