

Auftraggeber	Bricks & Bytes AG «crowdhouse.ch»
Bewertungsdatum	01.06.2016
Bewertungszweck	Marktwertschätzung
Projektnummer	107218
Projektleiter	Martin Hofer
Verantwortlicher	Alexander Büchel

**Bewertungsbericht
Wohnliegenschaft
Klosterstieg 8
8240 Thayngen**

Marktwertermittlung per
01.06.2016



Bezeichnung	MFH Klosterstieg 8
Liegenschaftstyp	Wohnliegenschaft
Strasse 1	Klosterstieg 8
Strasse 2	
PLZ, Ort	8240 Thayngen
Kanton	SH



Impressum	
Ersteller	Wüest & Partner
	Bleicherweg 5
	8001 Zürich
	+41 44 289 90 00
	www.wuestundpartner.com
Projekt	Akquisitionsbewertung Crowdhous
Projektleiter	Martin Hofer
	mh@wuestundpartner.com
Verantwortlicher	Alexander Büchel
	abu@wuestundpartner.com
Auftraggeber	Bricks & Bytes AG «crowdhouse.ch
	Nidelbadstrasse 2
	8038 Zürich
Kontakt	Herr Ardian Gjeloghi
	ardian@crowdhouse.ch

Liegenschaftsnr.		Katasternummer	42
Eigentümer		GB-Blattnummer	
Eigentumsform	Alleineigentum	Bauzone	Dorfzone
Eigentumsanteil %	100.0	Ausnützungsziffer	
Baurechtnehmer		Grundstücksfläche	640 m²

Mieten

	Aktuell CHF	Aktuell Anteil %	Aktuell CHF/m²	Leerstand aktuell %	Potenzial CHF	Potenzial CHF/m²	Quantil %
Wohnen	91'440	95.5	169	24.3	94'200	174	44
Büro	0	0.0			0		
Verkauf	0	0.0			0		
Gewerbe	0	0.0			0		
Sondernutzung	0	0.0			0		
Andere	4'320	4.5		0.0	5'760		
	Aktuell		Aktuell	Leerstand	Potenzial	Potenzial	
Total	95'760	100.0	169	23.2	99'960	174	

Kosten

	Abrechnung CHF	Annuität CHF	Annuität %	Ann. 1-10 %	Ann. 11 %
Betriebskosten	0	5'100		100.0	100.0
Instandhaltung	0	6'800		100.0	100.0
Instandsetzung	0	8'062		0.0	145.5

Annuität	CHF/m²	Quantil %	%-Soll	% GVA
Betriebskosten	9.4	5	5.3	0.44
Instandhaltung	12.6	26	7.1	0.58
Instandsetzung	14.9	19	8.4	0.69

Koeffizient Qualitätsprofil

2.3

Konstruktionsart	Massivbauweise	Volumen GVA	2'250 m³
Volumen SIA 416		Volumen SIA 116	
Baujahr	1900	GF SIA 416	
Baujahr 2	2016	Mietfläche	540 m²
Renovation Total		Besichtigung	19.05.2016
Renovation partiell	2008	Bewertungsdatum	01.06.2016

Werte

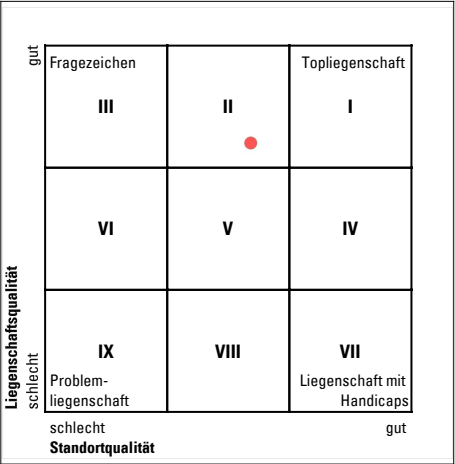
	CHF	CHF p. m² NF	BR Ann. (%)	% MW
Marktwert %	2'040'000		4.86	100.0
Marktwert (MW)	2'040'000	3'774	4.86	100.0
Referenzwert				
Buchwert				
GVA-Wert	1'172'000	2'168	8.46	57.5
Barwert IS 1-10	0	0		0.0
IS 1-10/GVA-Wert %	0.00			
IS 1-10/m³ GVA	0 p. m³			
IS 1-10/m³ SIA 116	p. m³			

Rendite

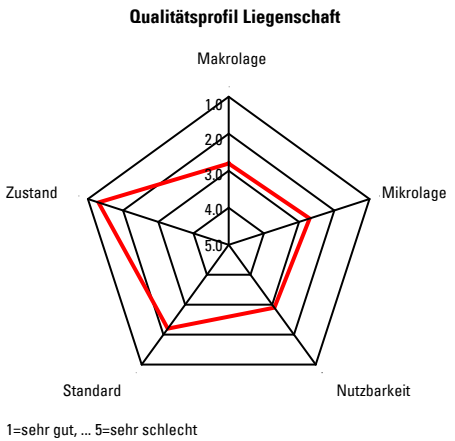
	Barwert CHF	Annuität CHF	Soll %	Rendite (*) %
Soll-Mietertrag	2'649'653	99'179	100.0	4.86
Ertragsausfall	80'783	3'024	3.0	0.15
Weitere Erträge	4'302	161	0.2	0.01
Total Ertrag	2'573'173	96'316	97.11	4.72
Betriebskosten	136'251	5'100	5.1	0.25
Instandhaltung	181'668	6'800	6.9	0.33
Instandsetzung	215'384	8'062	8.1	0.40
Kosten Baurecht				
Weitere Kosten	0	0	0.0	0.00
Total Kosten	533'303	19'962	20.1	0.98
Total Nettoertrag	2'039'870	76'354	77.0	3.74
Diskontierung real %	3.70		Teuerung p.a.	1.00
Diskontierung nominal %	4.74			

* Rendite: Annuität in % Marktwert

Marktmatrix und Qualitätsprofil



Standortqualität (Makro- und Mikrolage)	2.7
Liegenschaftsqualität	2.0
Marktkoeffizient	2.1



Entwicklung Marktwert, Erträge, Kosten und Renditen real

	Perioden										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Marktwert	100.0	99.6	99.3	99.0	98.6	98.2	97.7	97.2	96.7	96.1	95.5
Soll-Mietertrag	100.0	100.8	101.6	102.5	103.4	104.0	104.1	104.1	104.1	104.1	104.1
Total Ertrag	100.0	97.5	98.4	99.2	100.1	100.7	100.7	100.7	100.7	100.7	100.7
Betriebskosten	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
in % vom Soll-Mietertrag	5.3	5.3	5.2	5.2	5.2	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1	5.1
Instandhaltung	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
in % vom Soll-Mietertrag	7.1	7.1	7.0	6.9	6.9	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
Total Kosten	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	198.6
Total Nettoertrag	100.0	97.2	98.2	99.1	100.1	100.8	100.8	100.8	100.8	100.8	86.9
in % vom Soll-Mietertrag	87.8	84.7	84.8	84.9	85.0	85.0	85.0	85.0	85.0	85.0	73.3
Bruttorendite %	4.69	4.75	4.80	4.86	4.92	4.97	5.00	5.02	5.05	5.08	5.11
Nettorendite %	4.12	4.02	4.07	4.12	4.18	4.23	4.25	4.27	4.29	4.32	3.74

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 31.05.2021	4.79
Exit 31.05.2026	4.25

Preisspektrum Gemeinde

	CHF p. m²				
	10%	30%	50%	70%	90%
Wohnen	132	155	183	216	245
Büro	120	163	196	247	374
Verkauf	114	151	188	242	372
Gewerbe	72	101	123	152	222

Quantileinstufung

Aktuell		Potenzial	Leerstand	
%		%	%	
40		44	25.0	

Vertragsdauer

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

Wohnungsmix

Wohnungstyp	Einheiten	CHF p. Mt. Aktuell	Quantile %	Leerstand %
1 Zimmer	0			
2 Zimmer	1	730	23	0.0
3 Zimmer	3	1'210	55	0.0
4 Zimmer	2	1'630	66	56.7
5 Zimmer	0			
6 Zimmer (plus)	0			
Total	6	1'270		24.3

Detail Parkplätze

Parkplatztyp	Einheiten	CHF p. Mt.	Leerstand %
Parken innen	2	120	0.0
Parken aussen	4	30	0.0
Abstellplatz (Mot/Velo)	0		0.0
Total	6	60	0.0

1	Zusammenfassung
2	Zusammenfassung II
3	Inhaltsverzeichnis
4	Beschrieb
5	Kennwerte
6	Ertragsübersicht
7	Mieterspiegel
8	Perspektive Kontoübersicht
9	Ergebnisse
10	Qualitätsprofil (lang)
11	Kontext
12	Unterlagenverzeichnis
13	Fotodokumentation
14	Karten
15	Pläne

Bezeichnung	MFH Klosterstieg 8	Liegenschaftsnummer		Marktwert (100.0%)	Bewertungsdatum	01.06.2016
Liegenschaftstyp	Wohnliegenschaft	Baujahr	1900	CHF 2'040'000		
Strasse 1	Klosterstieg 8	Eigentümer				
Strasse 2		Eigentumsform	Alleineigentum			
PLZ, Ort	8240 Thayngen	Eigentumsanteil %	100.0	(100.0%)		
Kanton	SH	Baurecht (-nehmer)	Nein	CHF 2'040'000	Diskontierungssatz netto	3.70 %

Auftrag

Die Plattform «crowdhouse.ch» bietet Immobilienobjekte als Vermittlerin an potenzielle Miteigentümer an. Im Rahmen einer Vorselektion wird Wüest & Partner beauftragt, eine unabhängige Marktwertschätzung der Liegenschaft im Klosterstieg 8 in Thayngen vorzunehmen.

Die Bewertung erfolgt per 01.06.2016. Sie basiert auf dem vorliegenden Mieterspiegel resp. Mietverträgen, der Besichtigung der Liegenschaft und weiteren zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie einer Einschätzung der Ertragspotenziale und zukünftigen Betriebs- und Unterhaltskosten.

Makrolage

Die Gemeinde Thayngen (SH) liegt in der Agglomeration Schaffhausen (CH) und zählt 5'230 Einwohner (Veränderung 2010 bis 2014: 6.9%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2013 2'062. Der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hochqualifizierte und qualifizierte Führungskräfte) lag in Thayngen im Jahr 2014 bei 11% (Schweiz: 12%). Von Thayngen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 134'000 Einwohner und 60'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'577'000 Einwohner und 1'104'000 Beschäftigte).

Die mittlere Nettomiete für Mietwohnungen liegt bei CHF 176 pro m2 und Jahr, rund 10% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 196 pro m2 und Jahr. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.2% gleich hoch wie der Schweizer Referenzwert von 1.2%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 9.6% (Schweiz: 6.2%). In Thayngen gibt es total 2'505 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 45%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 34 neue Wohnungen gebaut, was ca. 2.2% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.2%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest & Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Mietwohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Thayngen als Ort mit durchschnittlicher Standortqualität (2.7 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität]).

Mikrolage

Das Mehrfamilienhaus im Klosterstieg 8 befindet sich im Dorfkern der Gemeinde Thayngen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den rund 600m entfernten Bahnhof Thayngen (S-Bahn-Verbindungen) als gut zu bezeichnen. Von der rund 100m entfernten Haltestelle «Weierli» führt eine Busverbindung im Stundentakt zu den Ortsteilen Opfertshofen und Barzheim (via Bahnhof). Die Fahrt mit dem Zug ins Zentrum von Schaffhausen dauert rund 15 Minuten, der Hauptbahnhof Zürich wird in zirka 60 Minuten per Bahn erreicht. Die Autobahnzufahrt (A4) ist in wenigen Minuten über die Biberstrasse zu erreichen. Der Grenzübergang nach Bietingen/Gottmadingen (D) befindet sich in rund 6.5 km Entfernung von dem zu beurteilenden Objekt. Ein Migros-Supermarkt (M), eine Metzgerei sowie die Biber (Bach) und der Weierli-Spielplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglich Bedarf, Cafés sowie Post- und Bankstellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt (nahe Bahnhof). An der Bahnhofstrasse 19 befindet sich der Hauptsitz von Unilever Schweiz, einem wichtigen und bekannten Arbeitgeber.

Das Freibad «Büte» ist rund 400m von der Liegenschaft entfernt. Kindergarten und Primarschule befinden sich in fussläufiger Distanz.

Die Mikrolage der Liegenschaft wird gemäss Mikrolagerating von Wüest & Partner als leicht überdurchschnittlich (2.5 auf einer Skala von 5.0 [sehr schlecht] bis 1.0 [exzellent]) innerhalb der Gemeinde eingeschätzt.

Gebäude/Areal

Bei der zu beurteilenden Liegenschaft handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Das Haus wurde im Jahr 2016 total saniert. Dabei wurde die ursprüngliche Scheune neu ausgebaut (3 Wohneinheiten westlich). Der bestehende Wohnteil (3 Wohneinheiten östlich) wurde im Jahr 2008 vollständig saniert. Das Gebäude weist 3 Vollgeschosse, sowie ein Dachgeschoss auf. Die beiden Gebäudeteile sind leicht voneinander versetzt angeordnet. Die Parzelle Kat.-Nr. 42 verfügt über eine Grundstücksfläche von 640 m². Die Liegenschaft liegt in der Dorfzone der Gemeinde Thayngen. In direkter Umgebung befinden sich mehrheitlich Wohnnutzungen. Die Liegenschaft verfügt über 2 Einzelgaragen sowie 4 Abstellplätze. Die Wohnungen im westlichen Trakt werden einzeln von aussen her erschlossen. Die Wohnungen im östlichen Trakt werden über ein natürlich belichtetes Treppenhaus erreicht. Die Liegenschaft weist keinen Lift auf und ist durch die bestehende Gebäudestruktur gewissen Niveauunterschieden ausgesetzt (Absätze, Dacheinschnitte). Vier von Sechs Wohnungen verfügen über einen direkten Zugang zu einem Sitzplatz beziehungsweise einem Balkon. Die Heizung, Wasser- und Elektroverteilung befindet sich im Untergeschoss des westlichen Trakts. Südlich der Liegenschaft sind rund 100m² Gartenfläche vorhanden. Direkt angrenzend befindet sich ein Dorfbrunnen der Gemeinde Thayngen.

Das Objekt zählt zu den in der Gesamtform erhaltenswerten Bauten (Denkmalpflege Schaffhausen). Die Liegenschaft ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Schaffhausen eingetragen (Geoportal Kanton Schaffhausen, Abfrage 20.05.2016).

Wüest & Partner geht davon aus, dass alle im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten keine Wertrelevanz haben.

Materialisierung/Zustand

Die Liegenschaft wurde in ihren Grundzügen in den frühen 1900er-Jahren errichtet. Durch die Kernsanierung, die Erweiterung um 3 Wohneinheiten im Jahr 2016 und die Renovation des östlichen Trakts im Jahr 2008 befindet sich die Liegenschaft in einem guten bis sehr guten Zustand. Die Tragstruktur wurde teilweise in Massiv- und Leichtbauweise ausgeführt. Die Fassade verfügt über eine verputzte Aussendämmung. Das Steildach ist in Holzkonstruktion ausgeführt und wurde von innen gedämmt. Die Kunststoff-Fenster sind mit Isolierverglasung ausgeführt und je nach Trakt 2008 und 2016 eingebaut worden. Die Garagentore sind einzel verschliessbar. Sämtliche Fenster sind mit Rolläden versehen. Das Treppenhaus ist mit Steinplatten ausgestattet. In den Wohnungen, welche 2016 errichtet wurden, ist im Wohn- und Schlafbereich ein Buchenparkett eingebaut worden. Die Küche und Nasszellen verfügen über einen Steinplatten-Bodenbelag. Im östlichen Trakt wurden grossmehrheitlich in allen Räumen helle Steinplatten eingesetzt. Die Küchen weisen einen überdurchschnittlichen Standard auf für Mietwohnungen. Die Wärmeerzeugung wird durch Luft-Luft-Wärmepumpen betrieben. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fussbodenheizung. Sämtliche Nasszellen verfügen über ein Abluftsystem. Die Wohnungen verfügen über jeweils ein Abstellraum sowie einen Waschtrockner.

Nutzung

Die Liegenschaft weist gemäss Mieterspiegel eine vermietbare Fläche von rund 540m² auf. Es handelt sich um 6 Wohnungen.

Der Nutzungsmix präsentiert sich wie folgt:

Ost-Trakt, 2008 saniert:

- 1x 3.0-Zimmerwohnung (62m²) mit Sitzplatz im Erdgeschoss
- 1x 3.5-Zimmerwohnung (98m²) mit Terrasse im 1. Obergeschoss
- 1x 4.5-Zimmerwohnung (107m²) mit Balkon im 2. Obergeschoss

West-Trakt, 2016 erstellt:

- 1x 3.5-Zimmerwohnung (88m²) mit Sitzplatz im Erdgeschoss
- 1x 2.5-Zimmerwohnung (46m²) im 1. Obergeschoss
- 1x 4.5-Zimmerwohnung (137m²) Maisonette im 1. Obergeschoss/Dachgeschoss

Die Flächen basieren auf den Angaben des Mieterspiegels.

Mieterträge

Gemäss vorliegendem Mieterspiegel liegt der aktuelle Mietertrag bei rund CHF 73'500 pro Jahr (Ist-Mietertrag). Wüest & Partner schätzt den Soll-Mietertrag bei rund CHF 100'000 pro Jahr ein (Potenzial ohne Abzug Sockelleerstand). Per Bewertungsstichtag ist ein Leerstand von rund 20% (1 Wohnung) zu verzeichnen. Die Verkäuferschaft gewährt dem Käufer eine Mietzinsgarantie von 6 Monaten für leerstehenden Wohnungen

(Gesamtbetrag von CHF 49'320.-). Der durchschnittliche Ertrag liegt bei CHF 172/m2a. 2 von 4 Aussenparkplätze werden zu rund CHF 60 pro Platz und Monat vermietet. Die Einstellplätze sind zu jeweils CHF 120 vermietet. Das Ertragspotenzial liegt zirka auf dem selben Niveau wie der Ist-Ertrag, bei rund CHF 174/m2a. Die Preise liegen auf durchschnittlichem Niveau (ca. 50%-Quantil). Der Sockelleerstand bei den Wohnungen wird bei 3.0% eingeschätzt.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Wüest & Partner geht davon aus, dass die Aufwendungen für Versorgung und Hauswartung vollständig auf die Mieter überwält werden und dem Vermieter somit nur die Aufwendungen für Versicherung, Verwaltung, sowie allfällige nicht überwälzbare Kostenpositionen aus Leerständen verbleiben. Im Kanton Schaffhausen werden keine Liegenschaftssteuern erhoben. Die langfristigen Betriebs- und Unterhaltskosten des Objektes wurden von Wüest & Partner auf der Basis von Benchmarks vergleichbarer Objekte abgeschätzt: Die langfristigen Betriebskosten werden auf rund 5.2% des langfristigen Soll-Ertrages, und damit auf unterdurchschnittlichem Niveau eingeschätzt. Für Instandhaltungen werden Kosten mit einer Annuität von CHF 12.6 pro m2 Nutzfläche angenommen. Für Instandsetzungen werden Kosten mit einer Annuität von CHF 14.6 pro m2 NF angenommen, welche durch den guten Zustand auf leicht unterdurchschnittlichem Niveau eingeschätzt werden.

Renovationen

Angesichts der Kernsanierung sowie dem neuen Anbau ist in der nächsten Zeit mit keiner umfassenden Erneuerung der Liegenschaft zu rechnen. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten bis sehr guten Zustand.

Rendite/Risiko-Profil

Die markt- und risikogerechte Netto-Diskontierung wird bei rund 3.7% eingeschätzt.

Stärken/Schwächen:

- + Zustand
- + Günstige Stückpreise
- + Ruhige Wohnlage
- + Wohnungsmix
- Makrolage
- Hohe Angebotsziffer an Mietwohnungen
- Gebäude- und Grundrissstruktur

Es handelt sich um eine Wohnliegenschaft in gutem bis sehr gutem Zustand an leicht überdurchschnittlicher Lage innerhalb von Thayngen. Es handelt sich um eine kleinere Überbauung mit total 6 Wohneinheiten. Den Objekteigenschaften und der Marktlage entsprechend wird das Risiko der Gesamtliegenschaft in einem Diskontierungssatz von 3.7% (netto, real) abgebildet.

Identifikation		Planungsrecht		Gebäudeversicherung (GVA)	
Land	Schweiz	Bauzone	Dorfzone	Versicherungswert	1'172'000
Postleitzahl	8240	Ausnützungsziffer		Gebäudevolumen	2'250 m³
Ort	Thayngen	Baumassenziffer		Schätzungsdatum	24.03.2009
Gemeinde	Thayngen	Denkmalschutz		Stand	
Strasse 1	Klosterstieg 8	Altlastenverdacht		Bemerkung	Wert ohne Neubau
Strasse 2		Kommentar			
Liegenschaftsnummer					
Gebäudebezeichnung	MFH Klosterstieg 8				
Amtliche Nummer					
Liegenschaftstyp	Wohnliegenschaft				
Bezeichnung	Wohnen				
Eigentum		Baurecht		Dimension und Konstruktion	
Eigentumsform	Alleineigentum	Errichtet	Nein	Gebäudevolumen SIA 116	
Eigentumsanteil	100.0	Parzellennummer		Gebäudevolumen SIA 416	
Eigentümer		Baurechtgeber		Grundstücksfläche	640 m²
Kommentar zu Eigentümer		Baurechtsnehmer		Total Geschossfläche (GF)	
Kommentar zu Erwerb				Konstruktionsart	Massivbauweise
				Anzahl Gebäude	1
				Bemerkung	
Angaben Grundbuch (GB)		Stockwerkeigentum		Baujahr	
GB-Amt	Kt. Schaffhausen	Parzelle		Baujahr 1	1900
GB-Gemeinde		Eigentumsquote		Baujahr 2	2016
GB-Nummer		Kommentar		Gesamtsanierung	
GB-Plannummer				Teilsanierung	2008
GB-Blattnummer					
Katasternummer	42				
GB-Einträge					
Parzellenfläche	645 m²				
Bemerkung					

										Potenzial real				
Nutzung	Mietertrag	Einheiten	Fläche	Ertrag CHF	Anteil %	pro m²	Quantil	max p. m²	min p. m²	CHF	% Aktuell	pro m²	Quantil	Annuität CHF
Wohnen	Soll-Mietertrag	6	540	91'440	95.5	169	40	202	157	94'200	103.0	174	44	93'579
	Leerstand %			24.3						3.0	12.4			3.1
	Ist-Mietertrag			69'240						91'374	132.0			90'722
Parken innen	Soll-Mietertrag	2		2'880	3.0					2'880	100.0			2'869
	Leerstand %			0.0						3.0				3.0
	Ist-Mietertrag			2'880						2'794	97.0			2'784
Parken aussen	Soll-Mietertrag	4		1'440	1.5					2'880	200.0			2'731
	Leerstand %			0.0						3.0				3.0
	Ist-Mietertrag			1'440						2'794	194.0			2'649
Total	Soll-Mietertrag	12	540	95'760	100.0	169				99'960	104.4	174		99'179
	Leerstand %			23.2						3.0	12.9			3.0
	Ist-Mietertrag			73'560						96'961	131.8			96'155

													Potenzial real								
Mietobjekt		Vertrag											Ertrag								
Nr.	Mieter	Leer	Geschoss	Nutzung	Zi	Einheiten	Fläche	Beginn	Ende	Index %	Optionen	NK %	CHF	pro m²	Quantil	CHF	pro m²	Quantil	Leer		
8240.01				0 W	3	1	62			100		0.0	10'080	163	33	10'800	174	41	3.0		
8240.02				1 W	3	1	98			100		0.0	15'600	158	29	16'200	164	34	3.0		
8240.03				2 W	4	1	108			100		0.0	16'920	157	32	18'000	167	39	3.0		
8240.04				0 W	3	1	88			100		0.0	17'880	202	59	17'400	197	56	3.0		
8240.05				1 W	2	1	46			100		0.0	8'760	188	45	9'600	206	56	3.0		
8240.06				3 W	4	1	138						22'200	161		22'200	161	35	3.0		
8240.07	Diverse			0 EP		2				100		0.0	2'880			2'880			3.0		
8240.08	Diverse			0 AP		4				100		0.0	1'440			2'880			3.0		
															% Soll			% Soll			
Total Soll-Mietertrag						12	540						95'760	169	100.0	99'960	174	100.0			
Total Leerstand														22'200	23.2		2'999		3.0		
Total Mieter														73'560	77.0		96'961		97.0		

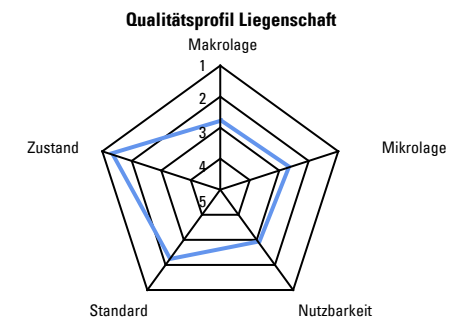
Potenzial real

			Periode													
	Abrechnung % Soll					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Potenzial			01.06.2016	01.06.2017	01.06.2018	01.06.2019	01.06.2020	01.06.2021	01.06.2022	01.06.2023	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026
Konto			CHF % Soll	Annuität		-31.05.2017	-31.05.2018	-31.05.2019	-31.05.2020	-31.05.2021	-31.05.2022	-31.05.2023	-31.05.2024	-31.05.2025	-31.05.2026	-31.05.2116
Soll-Mietertrag	0	0.0	99'960	100.0	99'179	95'701	96'441	97'278	98'115	98'952	99'553	99'579	99'579	99'579	99'579	99'579
Ertragsausfall	0	0.0	2'999	3.0	3'024	4'192	2'893	2'918	2'943	2'969	2'987	2'987	2'987	2'987	2'987	2'987
Andere Erträge	0	0.0	0	0.0	161	4'394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ertrag	0	0.0	96'961	97.0	96'316	95'904	93'548	94'360	95'171	95'983	96'567	96'592	96'592	96'592	96'592	96'592
Hauswartung	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Versicherung	0	0.0	800	0.8	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Versorgung	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltung	0	0.0	3'800	3.8	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800
Liegenschaftssteuern	0	0.0	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Aufwendungen	0	0.0	500	0.5	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Betriebskosten	0	0.0	5'100	5.1	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100
Instandhaltung	0	0.0	6'800	6.8	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800
Instandsetzung	0	0.0	7'888	7.9	8'062	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11'734
Total Betrieb und Unterhalt	0	0.0	19'788	19.8	19'962	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	23'634
Total Kosten	0	0.0	19'788	19.8	19'962	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	23'634
Total Nettoertrag	0	0.0	77'173	77.2	76'354	84'004	81'648	82'460	83'271	84'083	84'667	84'692	84'692	84'692	84'692	72'958

Potenzial real												
		Periode										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Aktuell		01.06.2016	01.06.2017	01.06.2018	01.06.2019	01.06.2020	01.06.2021	01.06.2022	01.06.2023	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026
CHF		-31.05.2017	-31.05.2018	-31.05.2019	-31.05.2020	-31.05.2021	-31.05.2022	-31.05.2023	-31.05.2024	-31.05.2025	-31.05.2026	-31.05.2116
Ertrag												
Soll-Mietertrag	95'760	95'701	96'441	97'278	98'115	98'952	99'553	99'579	99'579	99'579	99'579	99'579
Zusätzliche Erträge		4'394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ertrag vor Ertragsausfällen		100'095	96'441	97'278	98'115	98'952	99'553	99'579	99'579	99'579	99'579	99'579
Ertragsausfälle	22'200	4'192	2'893	2'918	2'943	2'969	2'987	2'987	2'987	2'987	2'987	2'987
Ertragsausfälle %	23.2	4.2	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Total Ertrag nach Ertragsausfällen		95'904	93'548	94'360	95'171	95'983	96'567	96'592	96'592	96'592	96'592	96'592
Entwicklung		100.0	97.5	98.4	99.2	100.1	100.7	100.7	100.7	100.7	100.7	100.7
Abrechnung												
Kosten	CHF											
Betriebskosten	0	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100	5'100
Instandhaltung	0	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800	6'800
Instandsetzung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11'734
Total Betrieb und Unterhalt	0	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	23'634
Total weitere Kosten												
Total Kosten	0	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	11'900	23'634
% Soll-Ertrag	0.0	12.4	12.3	12.2	12.1	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	23.7
Entwicklung		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	198.6
Total Nettoertrag												
Total Nettoertrag	CHF	84'004	81'648	82'460	83'271	84'083	84'667	84'692	84'692	84'692	84'692	72'958
Entwicklung		100.0	97.2	98.2	99.1	100.1	100.8	100.8	100.8	100.8	100.8	86.9
Fortschreibung Marktwert												
		01.06.2016	01.06.2017	01.06.2018	01.06.2019	01.06.2020	01.06.2021	01.06.2022	01.06.2023	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026
Marktwert	CHF	2'040'000	2'032'000	2'026'000	2'019'000	2'012'000	2'003'000	1'993'000	1'982'000	1'972'000	1'961'000	1'949'000
Entwicklung		100.0	99.6	99.3	99.0	98.6	98.2	97.7	97.2	96.7	96.1	95.5

Marktwert	CHF	Diskontierung/Renditen	% Sensitivität				
Marktwert total	2'040'000	Diskontierung real	3.70	Diskontierung %	Marktwert in CHF	BR aktuell %	
Eigentumsanteil	100.0 %	2'040'000	Annahme Teuerung p.a.	1.00	3.40	2'190'000	4.37
			Diskontierung nominal	4.74	3.50	2'138'000	4.48
					3.60	2'088'000	4.59
			Bruttorendite (BR) Annuität	4.86	3.70	2'040'000	4.69
					3.80	1'994'000	4.80
					3.90	1'950'000	4.91
					4.00	1'908'000	5.02

	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	100	2.3 gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Mikrolage	30	2.7 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Wohnlage in der Gemeinde	50	2.5 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Erschliessung ÖV	50	3.0 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Infrastruktur	20	2.5 standard	5.0 = sehr spärlich										1.0 = sehr reichhaltig	
Nutzbarkeit	20	2.9 mittel	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Grundrissqualität	50	3.0 mittel	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Flexibilität	20	3.0 mittel	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Erschliessung/Parkierung	15	3.0 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Nebenräume	15	2.5 standard	5.0 = sehr spärlich										1.0 = sehr reichhaltig	
Standard	30	2.2 hoch	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Raumverhältnisse	33	2.0 grosszügig	5.0 = sehr knapp										1.0 = sehr grosszügig	
Materialisierung	33	2.0 hoch	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Technik	33	2.5 mittel	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Zustand	20	1.3 sehr gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Aussenhülle	20	1.5 sehr gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Innen	40	1.5 sehr gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Haustechnik	40	1.0 sehr gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Gew. Total	100	2.3 gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Mikrolage	30	2.7 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Nutzbarkeit	20	2.9 mittel	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Standard	30	2.2 hoch	5.0 = sehr tief										1.0 = sehr hoch	
Zustand	20	1.3 sehr gut	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Makrolagekoeffizient	100	2.8 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Wohnen	95	2.8 mittel	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	
Geschäft	0	0.0	5.0 = sehr schlecht										1.0 = sehr gut	



Auftrag

Die Plattform «crowdhouse.ch» bietet Immobilienobjekte als Vermittlerin an potenzielle Miteigentümer an. Im Rahmen einer Vorselektion wird Wüest & Partner beauftragt, eine unabhängige Marktwertschätzung der Liegenschaft vorzunehmen.

Die Bewertung erfolgt per Stichtag (siehe Titelblatt). Sie basiert auf dem vorliegenden Mieterspiegel resp. Mietverträgen, der Besichtigung der Liegenschaft und weiteren zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie einer Einschätzung der Ertragspotenziale und zukünftigen Betriebs- und Unterhaltskosten.

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.

Disclaimer

Die Bewertung stellt keine Due-Diligence-Prüfung dar und kann insbesondere im Rahmen einer Akquisition eine solche nicht ersetzen. Alle Einschätzungen (Erträge, Kosten, Renditen usw.) erfolgen nur zum Zweck der Marktwertermittlung. Insbesondere die Beurteilungen der Mietpotenziale und Betriebs- und Unterhaltskosten sind nicht für andere Zwecke bestimmt und können nicht ohne Weiteres in einem anderen Zusammenhang interpretiert werden.

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest & Partner Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest & Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Bewertungsannahmen

Die Bewertung reflektiert den aktuellen Stand der Vermietung. 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 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.

Dokument	vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
10 Grundlagen						
10.1 Grundbuchauszug	■		04.11.2013	Crowdhouse	Grundbuchamt Kt. SH	
10.2 Unterlagen Baurecht						
10.3 Katasterplan	■		19.05.2016		GIS Schaffhausen	
10.4 Bau- und Zonenordnung	■		05.01.2015		Bauamt Thayngen	
10.5 Denkmalpflege, Heimatschutz						
10.6 Umwelt, Altlasten						
10.7 Beschrieb	■		14.04.2016	Crowdhouse	Crowdhouse	Information-Memorandum
10.8 Fotodokumentation	■		14.04.2016	Crowdhouse	Crowdhouse	Information-Memorandum
10.9 Besichtigung vor Ort	■		19.05.2016		Wüest & Partner	
20 Verwaltung						
20.1 Mieterspiegel	■		25.05.2016	Crowdhouse		
20.2 Nettomieten	■		14.04.2016	Crowdhouse		
20.3 Nebenkosten	■		14.04.2016	Crowdhouse		
20.4 Nettomietflächen	■		14.04.2016	Crowdhouse		
20.5 Verträge Geschäftsmieter						
20.6 Umsätze Verkauf						
20.7 Liegenschaftenrechnung						
20.8 Budgets						
20.9 Unterhaltsplanung						
30 Bau						
30.1 Bewilligung und Nachweise						
30.2 Objektpläne	■		14.04.2016	Crowdhouse		
30.3 Baubeschrieb						
30.4 Baujahr	■					
30.5 Eckdaten Flächen und Volumen						
30.6 Eckdaten Haustechnik						
30.7 Anlagekostenberechnung						
30.8 Track record Unterhalt/Sanierung						
30.9 Zustandsanalyse						
30.10 Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	■		05.04.2012	Crowdhouse	GV Kt. SH	
30.11 Gebäudevolumen (GVA)	■		05.04.2012	Crowdhouse	GV Kt. SH	

Dorfbrunnen / Südfassade



Eingang 2008



Treppenhaus 2008



Küche 2008



Bad 2008



Zimmer 2008



Eingang 2016



Küche 2016



Küche / Wohnen Maisonette



Zimmer 2016



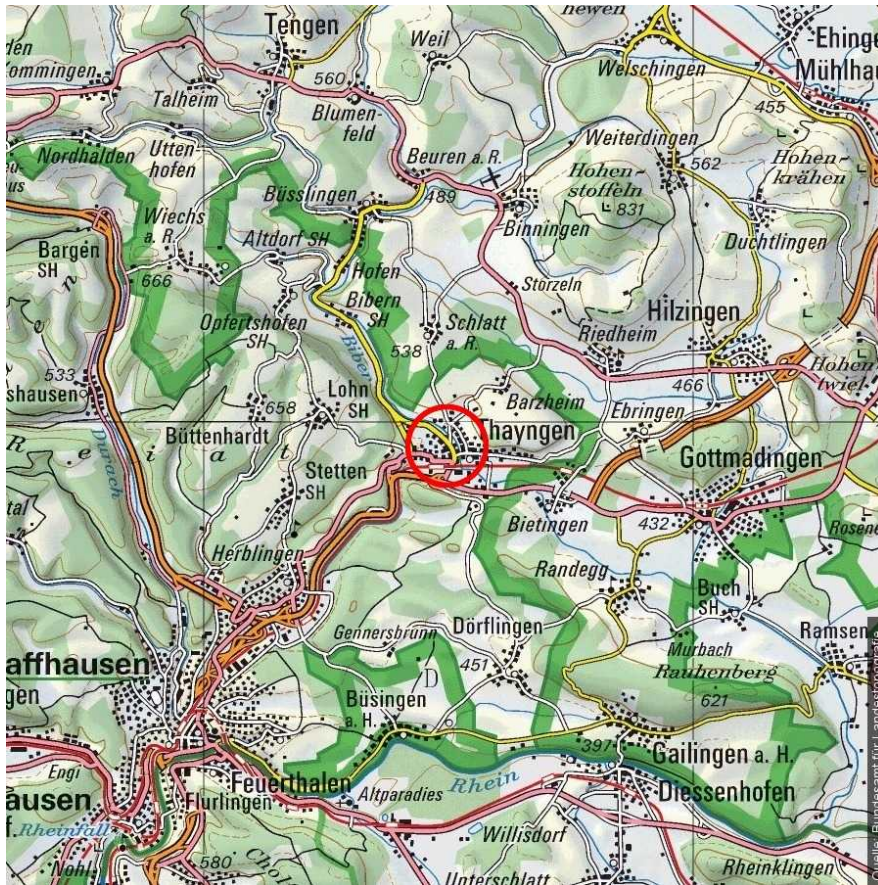
Wärmepumpe



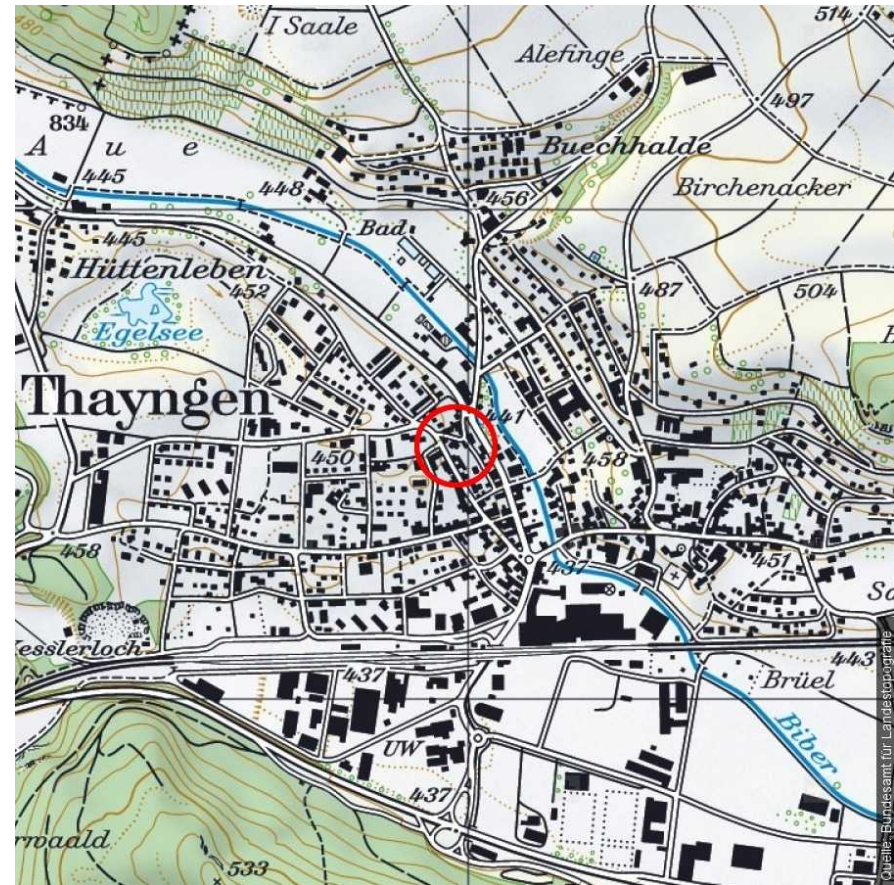
Weier Spielplatz



Makrolage



Mikrolage



Amtliche Vermessung

Grundriss

