Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Ökonomischer Vergleich von Stockwerkeigentum und langfristiger Vermietung im Schweizer Wohnimmobilienmarkt

Verfasserin: Schläpfer Melanie

Eingereicht bei: Prof. Dr. Trübestein Michael

Abgabedatum: 28.08.2026

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Executive Summary VII

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Zielsetzung 2

1.3 Abgrenzung 3

1.4 Forschungsfrage 4

1.5 Methodisches Vorgehen und Aufbau der Arbeit 4

2. Theorie 7

2.1 Struktur des Schweizer Wohnungsmarktes 7

2.2 Investitionstheorie und Immobilienbewertung 8

2.2.1 Investitionstheorie 8

2.2.2 Methoden der Immobilienbewertung 9

2.2.3 Statischer Ertragswert 9

2.2.4 Dynamischer Ertragswert – Discounted Cashflow 10

2.2.5 Vergleichswert – hedonische Methode 11

2.3 Bewertung von Renditeliegenschaften 12

2.4 Bewertung von Stockwerkeigentumswohnungen 12

2.5 Portfoliotheorie nach Harry M. Markowitz 12

2.6 Theoretische Einordnung der Investitionsstrategie 14

3. Empirie 15

3.1 Methodik und Forschungsdesign 15

3.2 Datenerhebung 16

3.3 Regionale Abgrenzung und Marktsegmentierung 17

3.4 Angewandte Analyse und Auswertung 17

3.4.1 Discounted-Cash-Flow-Bewertung – Renditeliegenschaft 18
3.4.2 Hedonisches Stockwerkeigentum 20
3.4.3 Vergleich Renditeliegenschaft / Verkauf im Stockwerkeigentum 22
3.4.4 Sensitivitätsanalyse 23
3.4.5 Regionale Differenzierung 26
3.4.6 Korrelationsanalyse 29
4. Diskussion 32
4.1 Interpretation der Ergebnisse 32
4.2 Überblick über die untersuchten Regionen 33
4.3 Regionale Unterschiede im Eigentums- und Mietermarkt 36
5. Schlussbetrachtung 38
5.1 Zusammenfassung der bedeutendsten Erkenntnisse 38
5.2 Fazit und Handlungsempfehlung 39
5.3 Ausblick 41
Literaturverzeichnis 43
Anhang 48

Abkürzungsverzeichnis

BK	Betriebskosten
DCF	Discounted Cashflow
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
IH	Instandhaltungskosten
IMBAS	Immobilien-Bewertungs- und Analysesystem (FPRE)
IRR	Internal Rate of Return
IS	Instandsetzungskosten
MFH	Mehrfamilienhaus
MIRR	Modified Internal Rate of Return
MWG	Mietwohnung
NPV	Net Present Value
p. a.	pro Jahr
SNB	Schweizerische Nationalbank
WP	Wüest Partner

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sensitivitätsanalyse Staufen 23
Abbildung 2: Sensitivitätsanalyse Studen 24
Abbildung 3: Sensitivitätsanalyse Dielsdorf 24
Abbildung 4: Sensitivitätsanalyse Bern 25
Abbildung 5: Nettoanfangsrendite je Gemeinde 26
Abbildung 6: Preisentwicklung EWG und MWG 27
Abbildung 7: Marktdynamik 28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Definition Referenzobjekt 15
Tabelle 2: Untersuchte Gemeinden nach Region und Rating für Mietwohnungen..... 17
Tabelle 3: Untersuchte Gemeinden nach Region und Rating für Eigentumswohnungen 17
Tabelle 4: Parameter DCF-Bewertung 18
Tabelle 5: Angewendete Diskontierungssätze..... 19
Tabelle 6: DCF-Bewertungen Renditeliegenschaft..... 20
Tabelle 7: Hedonische Bewertung Stockwerkeigentum..... 21
Tabelle 8: Vergleich DCF-Wert / Verkaufserlös mit NPV 22
Tabelle 9: Korrelationsanalyse 30
Tabelle 10: NPV Stockwerkeigentum nach Gewinn von 10 %..... 32

Executive Summary

Die Wahl zwischen dem Einzelverkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum und der langfristigen Vermietung eines Mehrfamilienhauses gehört zu den strategischen Investitionsentscheiden, welchen sich professionelle Immobilieninvestoren stellen müssen. Während die Stockwerkeigentums-Strategie auf die Realisierung von Verkaufsgewinnen abzielt, stehen bei der Vermietung die langfristigen Mieterträge im Vordergrund.

Ziel dieser Arbeit ist es, die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit beider Strategien im Schweizer Wohnimmobilienmarkt zu vergleichen und die entscheidenden Einflussfaktoren auf die Investitionsattraktivität zu identifizieren. Dafür werden zwölf Gemeinden in den Regionen Zürich, Bern, Aargau und Solothurn untersucht.

Für die Strategie der langfristigen Vermietung wird der Marktwert mittels Discounted-Cashflow-Methode ermittelt und für die Strategie des Einzelverkaufes im Stockwerkeigentum werden die Verkaufspreise hedonisch bewertet. Die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit wird anhand eines Kapitalwertvergleichs zwischen den beiden Strategien beurteilt.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Einzelverkauf im Stockwerkeigentum in elf der zwölf untersuchten Gemeinden wirtschaftlich vorteilhafter ist als die langfristige Vermietung. Nach Berücksichtigung eines marktüblichen Gewinnes von 10 % reduziert sich dieser Vorteil jedoch in mehreren Gemeinden. Besonders attraktive Ergebnisse erzielen Staufen, Studen, Zürich und Aarau. Demgegenüber weisen Bern, Dielsdorf, Biberist, Bauma und Niederbipp tiefere oder teilweise negative Werte auf.

Die Untersuchung zeigt, dass die Investitionsattraktivität nicht primär durch die Zugehörigkeit zu einer Region oder einem Lagetyp bestimmt wird. Essenzieller sind die spezifischen Marktcharakteristika der einzelnen Gemeinden. Gemeinden derselben Lagekategorie weisen teilweise deutliche unterschiedliche Ergebnisse auf. Faktoren wie die Angebotsquote, die Bevölkerungsentwicklung und die Preisentwicklung beeinflussen die Vorteilhaftigkeit der jeweiligen Strategie in unterschiedlichem Ausmass.

Zusammenfassend kommt die Arbeit zum Schluss, dass weder Region noch Lagetyp allein eine verlässliche Grundlage für die Wahl der Investitionsstrategie ist. Die Strategie hängt wesentlich von den lokalen Marktbedingungen sowie vom Rendite-Risiko-Profil des jeweiligen Investors ab. Für professionelle Immobilieninvestoren ist deshalb eine detaillierte Analyse der Gemeinde und ihrer Marktcharakteristika massgeblich.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt befindet sich in einem makroökonomischen Umfeld, das professionelle Immobilieninvestoren vor strategische Entscheidungen stellt. Nachdem die Schweizerische Nationalbank (SNB) 2022 und 2023 mit mehreren Zinsschritten auf die Inflation reagiert hatte, leitete sie ab 2024 wieder eine Lockerung der Geldpolitik ein und senkte den Leitzins bis Juni 2025 auf 0 %. Für 2026 wird lediglich eine Inflation von 0.5 % prognostiziert. Ein Leitzinsanstieg gilt als unwahrscheinlich. Dieses anhaltende Tiefzinsumfeld beeinflusst sowohl die Finanzierungskosten als auch die Renditeerwartungen der Investitionsstrategien erheblich (Wüest Partner, 2025).

Auf dem Mietwohnungsmarkt zeigt sich trotz einer leichten Entspannung weiterhin ein Nachfrageüberhang. Im dritten Quartal 2025 wurden schweizweit rund 102’000 Mietwohnungen ausgeschrieben. Verglichen mit durchschnittlich 157’000 Wohnungen pro Quartal im Jahr 2015 entspricht dies einem Rückgang von 35 % (Wüest Partner, 2025). Die daraus folgende Marktanspannung bestätigt auch die Leerwohnungsstatistik des Bundesamtes für Wohnungswesen: Die nationale Leerwohnungsziffer fiel per 1. Juni 2025 auf 1.0 % des Gesamtwohnungsbestands. Dabei zeigen sich ausgeprägte regionale Unterschiede: Während der Kanton Zürich mit 0.48 % zu den angespanntesten Märkten zählte, verzeichnete der Kanton Solothurn mit 2.05 % eine deutlich höhere Leerwohnungsziffer (Bundesamt für Wohnungswesen, 2025).

Gleichzeitig hat sich die Mietpreisdynamik merklich abgeschwächt. Nach einem Wachstum der Angebotsmieten von 6.0 % im Jahr 2024 lag die Zunahme im dritten Quartal 2025 nur noch bei 1.9 %. Für 2026 wird im Schweizer Schnitt lediglich ein Anstieg von 0.7 % erwartet, während Bestandesmieten infolge der Referenzzinssatzsenkungen im Schnitt um 0.8 % sinken dürften. Diese nachlassende Mietpreisdynamik übt Druck auf die erzielbaren Renditen bei Mehrfamilienhäusern aus. Noch profitieren institutionelle Anleger vom vorangegangenen Mietwachstum. In den Bestandsportfolios stiegen die Mieten zwischen Mitte 2023 und Ende 2024 schweizweit durchschnittlich um 6.5 % (Wüest Partner, 2025). Ob dieses Niveau angesichts der aktuellen Abschwächung gehalten werden kann, ist jedoch fraglich und macht den Vergleich mit dem Einzelverkauf im Stockwerkeigentum umso relevanter.

Dem steht ein stabiler Markt für Wohneigentum gegenüber. Im dritten Quartal 2025 verteuerten sich Eigentumswohnungen um 4.5 % im Jahresvergleich. Das Angebot an

inserierten Eigentumswohnungen sank gegenüber dem Vorjahr um 5.4 %, wobei die zu tiefe Neubautätigkeit als Hauptursache gilt (Wüest Partner, 2025). Die steigenden Preise korrelieren auch mit der Zinsentwicklung, was eine Studie von Wüest Partner zeigt: Wenn die zehnjährigen Hypothekarzinsen um 1 % steigen, sinken die Preise von Stockwerkeigentum um 6.7 % und umgekehrt (Wüest Partner, 2022, zit. nach Schläpfer et al., 2024, S. 26) Zudem verschiebt sich die Nachfrage geografisch. Periurbane, gut erschlossene Regionen wie der Kanton Aargau gewinnen gegenüber den teuren Kernstädten an Bedeutung, was sich auch im überdurchschnittlichen Mietertragswachstum der Agglomerationen gegenüber den Zentren widerspiegelt (UBS, 2025).

Mittelfristig zeichnen sich jedoch Bremseffekte ab. Im ersten Halbjahr 2025 wuchs die ständige Wohnbevölkerung nur noch um 31’800 Personen, 21 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Für 2026 wird ein deutlich unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 0.6 % erwartet. Zusätzlich stieg die Beschäftigung im zweiten Quartal 2025 nur noch um 0.5 %, was der schwächste Zuwachs seit der Coronapandemie ist; Gründe sind Belastungen durch amerikanische Zölle, eine schwache Exportkonjunktur sowie Effizienzgewinne durch Künstliche Intelligenz (Wüest Partner, 2025).

In diesem Spannungsfeld zwischen anhaltend hohen Eigentumspreisen, nachlassender Mietpreisdynamik und rückläufigem Bevölkerungswachstum stellt sich für professionelle Immobilieninvestoren die strategisch zentrale Frage, welche Investitionsstrategie, Einzelverkauf im Stockwerkeigentum oder langfristige Vermietung als Mehrfamilienhaus, unter welchen regionalen Marktbedingungen die höhere Investitionsattraktivität bietet. Die regionalen Unterschiede im Leerstand, in der Marktanspannung und in den Preisniveaus machen dabei einen regionalen Vergleich der Regionen Zürich, Bern, Aargau und Solothurn, welche verschiedene Marktdynamiken widerspiegeln, besonders interessant.

1.2 Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, auf Objektebene aus Sicht eines professionellen Immobilieninvestors zu analysieren, unter welchen regionalen Marktbedingungen der Einzelverkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum ökonomisch vorteilhafter ist als das Halten und die langfristige Vermietung eines Mehrfamilienhauses im Schweizer Wohnimmobilienmarkt.

Im Zentrum der Untersuchung stehen die vier Regionen Zürich, Bern, Aargau und Solothurn. Innerhalb dieser Regionen werden jeweils drei Gemeinden definiert und miteinander verglichen. Als Analysebasis dient ein standardisiertes Neubauobjekt, das einheitlich für alle Regionen herangezogen wird und damit eine direkte Vergleichbarkeit der Ergebnisse gewährleistet.

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit werden zentrale immobilienwirtschaftliche Parameter herangezogen, darunter Brutto- und Nettoanfangsrenditen, Kapitalisierungssätze sowie regionale Marktcharakteristika wie Leerstandsquoten, Marktanspannung und Makrolagequalität. Die Investitionsattraktivität wird dabei am Kapitalwert gemessen.

Die Arbeit verfolgt drei übergeordnete Ziele. Es soll bestimmt werden, in welchen der untersuchten Regionen der Einzelverkauf im Stockwerkeigentum gegenüber der langfristigen Vermietung als Mehrfamilienhaus die höhere Investitionsattraktivität aufweist. Zudem sollen die Renditeunterschiede zwischen urbanen und periurbanen Regionen erklärt werden. Als Letztes sollen aus den Erkenntnissen konkrete Handlungsempfehlungen für professionelle Immobilieninvestoren abgeleitet werden.

1.3 Abgrenzung

Die vorliegende Arbeit konzentriert sich auf den Schweizer Wohnimmobilienmarkt und untersucht ausschliesslich die zwei Investitionsstrategien Einzelverkauf im Stockwerkeigentum und langfristige Vermietung als Mehrfamilienhaus.

Die geografische Abgrenzung umfasst die vier Regionen Zürich, Bern, Aargau und Solothurn. Diese Auswahl wurde bewusst getroffen, da sie unterschiedliche Marktstrukturen repräsentieren, von urbanen Zentren mit hoher Marktanspannung bis hin zu periurbanen Regionen mit geringerer Nachfrage. Dadurch können Unterschiede identifiziert werden. Andere Schweizer Regionen wie die Genferseeregion, die Zentralschweiz oder das Tessin sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

Die Analyse erfolgt auf Objektebene anhand eines standardisierten Neubauobjekts. Bestandsliegenschaften und Sanierungsobjekte werden ausgeschlossen. Ebenso werden steuerliche Aspekte wie die Grundstückgewinnsteuern oder Handänderungssteuern nicht behandelt, da diese den Umfang der Arbeit übersteigen würde.

Die Untersuchung stützt sich ausschliesslich auf quantitative Sekundärdaten. Primärerhebungen in Form von Interviews oder Umfragen werden nicht durchgeführt.

Die verwendeten Daten stammen aus öffentlich zugänglichen sowie kostenpflichtig zugänglichen Quellen wie Wüest Dimensions und Fahrländer Partner Raumentwicklung IMBAS (FPRE IMBAS). Die Datengrundlage bezieht sich auf den aktuellen Marktstand sowie auf vergangene Marktdaten.

1.4 Forschungsfrage

Die vorliegende Arbeit geht der folgenden übergeordneten Forschungsfrage nach:

In welchen Schweizer Regionen ist aus Sicht eines professionellen Immobilieninvestors der Einzelverkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum wirtschaftlich vorteilhafter als das Halten und die langfristige Vermietung eines Mehrfamilienhauses?

Zur Beantwortung dieser Hauptfrage werden folgende untergeordnete Forschungsfragen erarbeitet:

Forschungsfrage 1:

Wie unterscheiden sich die Kapitalwerte von Stockwerkeigentum-Verkäufen und der langfristigen Vermietung als Mehrfamilienhaus zwischen urbanen und periurbanen Regionen in den untersuchten Regionen Zürich, Bern, Aargau und Solothurn?

Forschungsfrage 2:

Welche Markteigenschaften, wie Leerstandsquoten, Marktanspannung, Kapitalisierungssätze sowie Bruttoanfangsrenditen, erklären die Unterschiede in der Investitionsattraktivität der beiden Strategien?

Forschungsfrage 3:

Welche Investitionsmuster lassen sich aus dem Vergleich der Regionen ableiten und welche Handlungsempfehlungen ergeben sich daraus?

Die Beantwortung dieser Fragen wird durch Methoden der deskriptiven Statistik und Korrelationsanalyse unterstützt. Als Massgrösse der Investitionsattraktivität dient der Kapitalwert, der einen direkten und objektiven Vergleich beider Investitionsstrategien ermöglicht.

1.5 Methodisches Vorgehen und Aufbau der Arbeit

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wird eine quantitative Forschungsmethode mit Sekundärdaten angewendet. Diese Methode eignet sich, da die ökonomische

Vorteilhaftigkeit der beiden Investitionsstrategien anhand objektiv messbarer Grössen wie Renditen, Kapitalisierungssätzen und Kapitalwerten beurteilt werden soll.

Die Arbeit gliedert sich in sechs aufeinanderfolgende Arbeitsschritte. Im ersten Schritt werden die theoretischen Grundlagen aufgearbeitet. Dazu zählen die Struktur des Schweizer Wohnungsmarktes, die Theorie der Investitionsrechnung, die Immobilienbewertungstheorie, hier insbesondere die Discounted-Cashflow(DCF)-Methode und die hedonische Bewertung, sowie die Portfoliotheorie nach Harry M. Markowitz. Diese theoretischen Grundlagen bilden das konzeptionelle Fundament für die anschliessende empirische Analyse.

Im zweiten Schritt werden die beiden Investitionsstrategien, Einzelverkauf im Stockwerkeigentum und langfristige Vermietung als Mehrfamilienhaus, klar definiert und einander gegenübergestellt. Dabei werden die zentralen Unterschiede hinsichtlich Risiko und Rendite herausgearbeitet.

Im dritten Schritt erfolgen die Datensammlung und -aufbereitung. Es werden ausschliesslich quantitative Sekundärdaten verwendet, die aus folgenden Quellen erhoben werden: öffentlich zugängliche Quellen wie das Bundesamt für Statistik sowie kostenpflichtig zugängliche Quellen wie Wüest Partner Dimensions und FPRE IMBAS. Ergänzend werden Immobilienmarktberichte von Wüest Partner, UBS und weiteren öffentlichen Publikationen beigezogen.

Im vierten Schritt wird die statistische Analyse durchgeführt. Mittels deskriptiver Statistik werden die zentralen Kennzahlen der untersuchten Regionen beschrieben und verglichen. Anschliessend werden durch die Korrelationsanalyse die regionalen Faktoren quantifiziert, welche die Investitionsattraktivität der beiden Strategien massgeblich beeinflussen.

Im fünften Schritt werden die Ergebnisse interpretiert und den theoretischen Grundlagen gegenübergestellt. Im sechsten und letzten Schritt werden konkrete Handlungsempfehlungen für professionelle Immobilieninvestoren abgeleitet.

Die Arbeit ist in fünf Hauptkapitel gegliedert. Kapitel 1 umfasst die Einleitung mit Ausgangslage, Zielsetzung, Abgrenzung, Forschungsfrage sowie dem vorliegenden methodischen Vorgehen.

Kapitel 2 widmet sich dem theoretischen Fundament der Arbeit. Es behandelt die Struktur des Schweizer Wohnungsmarktes, die Investitionstheorie und die Immobilienbewertung,

inklusive der Bewertung von Renditeliegenschaften und Stockwerkeigentums-wohnungen, sowie die Portfoliotheorie nach Markowitz. Abschliessend wird die theoretische Einordnung der beiden Investitionsstrategien vorgenommen.

Kapitel 3 bildet den empirischen Kern der Arbeit. Es umfasst die Beschreibung der Methodik und des Forschungsdesigns, die Darstellung der Datenbasis, die regionale Abgrenzung und Marktsegmentierung, die angewandte Analyse und Auswertung sowie die getroffenen Annahmen.

Kapitel 4 dient der Diskussion der Ergebnisse. Es beinhaltet einen Überblick über die untersuchten Regionen sowie eine vertiefte Analyse der regionalen Unterschiede im Eigentums- und Mietmarkt.

Kapitel 5 schliesst die Arbeit mit einer Zusammenfassung der bedeutendsten Erkenntnisse, dem Fazit, den Handlungsempfehlungen für Investoren sowie einem Ausblick auf weitere Forschungsfelder ab.

2. Theorie

Im nachfolgenden Kapitel werden die für die Beantwortung der Forschungsfrage relevanten theoretischen Grundlagen dargelegt. Dabei werden der Schweizer Wohnungsmarkt sowie zentrale Elemente der Investitionstheorie und der Immobilienbewertung erläutert.

2.1 Struktur des Schweizer Wohnungsmarktes

Der Schweizer Wohnungsmarkt weist eine charakteristische Struktur auf. Die Wohnungsnachfrage wird durch vier zentrale Indikatoren bestimmt: Nachfrageindikatoren wie Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsgrössen, Einkommen und Teuerung; Angebotsindikatoren wie Bauvolumen und Zinsentwicklung; Mengenindikatoren wie Leerwohnungsziffern sowie Preisindikatoren wie Angebots- und Transaktionspreise (Bundesamt für Wohnungswesen, 2024a). Dabei sind Haushalt, Einkommen und Haushaltsgrösse die zentralen Untersuchungsgegenstände der Nachfrage, da das Einkommen und das Vermögen der Haushalte als wichtige Faktoren gelten (Fahrländer & Kloess, 2024a, S. 130). Das Zusammenspiel dieser Faktoren prägt die regionale Marktdynamik massgeblich. Neben der Bevölkerungsentwicklung hat auch der Rückgang der Haushalte um 0.06 Personen zu einer höheren Nachfrage nach Wohnraum geführt. Dies ist eine Veränderung, die jährlich 17’000 zusätzliche Wohnungen fordert. Die Entwicklung der Bevölkerung, der Grösse der Haushalte und der Wohnungsfläche ist regional unterschiedlich (Willimann et al., 2024).

Das auffälligste Merkmal des Schweizer Wohnungsmarktes ist die im europäischen Vergleich ausserordentlich tiefe Wohneigentumsquote. Nur rund 36 % der Wohnungen werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt, der tiefste Anteil unter allen europäischen Ländern. Zwischen 1970 und 2015 stieg die Eigentumsquote kontinuierlich an, vor allem durch die rasche Ausbreitung des Stockwerkeigentums (Bundesamt für Wohnungswesen, 2024b).

Die Eigentümerschaft ist diversifiziert. Rund die Hälfte des Mietwohnungsbestandes befand sich 2025 in privatem Eigentum. Dabei zeigen sich regional starke Unterschiede. Im Kanton Genf sind lediglich 17 % private Eigentümer/-innen, während im Kanton Tessin 68 % private Eigentümer/-innen sind. Weitere Marktakteure sind die öffentliche Hand, Wohnbaugenossenschaften, Baufirmen, Immobiliengesellschaften und weitere juristische Personen (Bundesamt für Statistik, 2026).

Seit der Jahrtausendwende hat der Schweizer Wohnungsmarkt eine ausserordentliche Preisdynamik erlebt. Während die Angebotsmieten zwischen 2000 und 2022 um rund 30 % stiegen, verteuerten sich Stockwerkeigentum und Einfamilienhäuser im gleichen Zeitraum um 80 % bis 94 % (Hauck et al., 2024).

Ein weiteres strukturelles Merkmal des Schweizer Wohnungsmarktes ist die Mietpreisregulierung. In der Schweiz sind Mieterhöhungen ohne Mieterwechsel nur eingeschränkt erlaubt (Hauck et al., 2024). Diese Zweiteilung zwischen Bestandesmieten und Angebotsmieten hat direkte Auswirkungen auf die Renditeerwartungen von Investoren. Während Bestandesmieten reguliert sind, folgen Angebotsmieten bei Wiedervermietung weitgehend dem Markt (Fahrländer & Kloess, 2024a, S. 152).

2.2 Investitionstheorie und Immobilienbewertung

2.2.1 Investitionstheorie

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit von Immobilieninvestitionen erfordert ein theoretisches Fundament, das Methoden der Investitionsrechnung mit immobilienspezifischen Bewertungsansätzen verbindet. Investitionen sind ein zentrales Element der Umsetzung jeder Anlagestrategie und führen zu umfassenden Konsequenzen mit vielseitigen gegenseitigen Wechselwirkungen (Lütolf et al., 2018, S. 287). Der Investitionsentscheid sollte sich dabei stets auf Investitionsrechnungen abstützen, wobei Investitionsentscheidungen grundsätzlich auf Annahmen über die Zukunft basieren (Lütolf et al., 2018, S. 289).

Grundsätzlich gibt es zwei Kategorien von Investitionsrechnungsverfahren. Statische Verfahren vernachlässigen den Zeitwert des Geldes, während dynamische Methoden die zukünftigen Free Cashflows diskontieren. Von den dynamischen Verfahren sind insbesondere der Net Present Value (NPV), die Internal Rate of Return (IRR) sowie die Modified Internal Rate of Return (MIRR) relevant (Lütolf et al., 2018, S. 295). Die bedeutsamsten Inputparameter der Investitionsrechnung sind dabei der Free Cashflow, der Diskontsatz sowie die Nutzungsdauer (Lütolf et al., 2018, S. 291).

Der Free Cashflow bildet die zentrale Grundlage der Investitionsrechnung. Von den erwarteten Erträgen werden die Aufwendungen subtrahiert, womit das EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen) resultiert. Davon werden Steuern, Veränderungen des Nettoumlaufvermögens und Investitionen ins Anlagevermögen abgezogen. Da die Kosten des im Projekt gebundenen Kapitals bereits im Diskontsatz

berücksichtigt werden, sind Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit nicht zu berücksichtigen (Lütolf et al., 2018, S. 291).

Der Diskontierungssatz gibt grundsätzlich die Renditeerwartung der Kapitalgeber wieder (Lütolf et al., 2018, S. 293). In der Immobilienbewertung wird der Diskontierungssatz nach dem Zuschlagsmodell bestimmt. Er setzt sich aus einem risikoarmen Basiszinssatz sowie verschiedenen immobilienspezifischen Zuschlägen wie solchen für Liegenschaften, Nutzung, Makrolage, Mikrolage, Objekt und Mietvertragsstruktur zusammen (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 390–391).

Im Zentrum der vorliegenden Arbeit steht der Kapitalwert (NPV) als zentrale Messgrösse für den Vergleich der beiden Investitionsstrategien. Der NPV entspricht der Summe aller diskontierten Free Cashflows und drückt die Wertschaffung oder Wertvernichtung eines Investitionsprojekts aus. Eine Investition ist lohnenswert, wenn der NPV positiv ist. Zwischen Diskontsatz und NPV besteht dabei eine negative Beziehung: Je höher die Renditeerwartung, desto schwieriger ist es, einen positiven NPV zu erwirtschaften (Lütolf et al., 2018, S. 315).

2.2.2 Methoden der Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung ist immer eingeordnet in das interne und das externe Umfeld. Im externen Umfeld spielen die Rechnungslegungsvorschriften, die Interpretation von Wirtschaftsprüfer/-innen, Analystinnen und Analysten, Banken, der Regulator, die Steuerämter und die Investoren eine zentrale Rolle. Aus interner Sicht sind es die Eigentümer/-innen, die Aktionärinnen und Aktionäre, Verwaltungs- und Stiftungsräte, Anlagekommissionen und die operativen Einheiten wie das Portfolio-Management. Das Ziel ist eine neutrale Wertermittlung im Hinblick auf die Bewertung, die Marktverhältnisse sowie die Spezifikation der Immobilie. Der in diesem Kontext in der Immobilienbewertung verwendete Begriff ‹Marktwert› stellt den Wert dar, der im Veräusserungsfall dem Preis entspricht, der bei einer Transaktion erzielt werden kann (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 319).

Es gibt verschiedene Methoden und Ansätze für die Immobilienbewertung. Die nachfolgenden Darstellungen beschränken sich auf jene Verfahren, welche für die Beantwortung der Forschungsfragen relevant sind.

2.2.3 Statischer Ertragswert

Wenn ein Investor in ein Mehrfamilienhaus zu Vermietungszwecken investiert, gibt er den Mieterinnen und Mietern einen Kredit, dessen Rückzahlung er anstrebt. Der Wert des

Mehrfamilienhauses entspricht der Summe der diskontierten zukünftigen Nettoerträge. Er kann unter Berücksichtigung des Mietrechts die auf dem Markt erzielbaren Mieterträge verwenden und der Zins ergibt sich aus der Auf- und Abzinsung der verwendeten Kosten und Erträge. Dieser Zins ist endogen und wird IRR genannt. Bei Veräusserung der Immobilie möchte der Investor einen Marktwert erzielen und sucht dabei den risikogerechten Zins auf dem Kapitalmarkt. Der Marktwert hängt dabei lediglich von zukünftigen Erträgen und Kosten sowie den definierten Zinssätzen ab (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 345).

Alle Ertragswertmethoden beinhalten dieselben Parameter und basieren auf der Formel der Zinseszinsrechnung. Der Unterschied zeigt sich in der Flexibilität der Darstellung sowie der Annahmen und in den Eingangsgrössen, was zu einer unterschiedlichen Transparenz führt (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 346).

Es wird unterschieden zwischen Netto- und Bruttokapitalisierung. Bei der Nettokapitalisierung wird ein zukünftiger Nettoertrag angenommen, was ein realer Wert ist und kapitalisiert mit einem realen Zinssatz (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 351). Um den Nettoertrag darzustellen, werden vom Bruttoertrag, der den Nettomietzinseinnahmen entspricht, die Eigentümerkosten abgezogen. Diese umfassen die Betriebskosten (BK) wie solche für Hauswartung, Versicherung und Verwaltung, die Instandhaltungskosten (IH) sowie die Instandsetzungskosten (IS) für grosszyklische Erneuerungen (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 352). Bei der Bruttokapitalisierung wird der zukünftige Bruttoertrag verwendet und kapitalisiert. Hier werden auf den Nettokapitalisierungssatz die Eigentümerkosten wie BK, IH und IS aufgerechnet (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 355).

2.2.4 Dynamischer Ertragswert – Discounted Cashflow

Im Gegensatz zum Grundmodell der Ertragswertermittlung, bei dem konstante Erträge, Kosten und ein konstanter Diskontierungssatz über einen unendlich langen Betrachtungshorizont angewendet werden, wird beim DCF-Verfahren der Betrachtungshorizont als endlich betrachtet. Jedes zukünftige Jahr wird einzeln betrachtet und die Parameter werden flexibel eingesetzt. Das Modell wird typischerweise als Zweiphasenmodell dargestellt. Dabei wird zwischen der dynamischen und der statischen Phase unterschieden. Die dynamische Phase wird oft auf zehn Jahre ausgelegt und dabei werden die Erträge und Kosten Jahr für Jahr einzeln analysiert und definiert. So können Sanierungen wie eine Innen- oder eine Fassadensanierung in dem jeweiligen Jahr eingesetzt werden. Bei der anschliessenden statischen Phase werden konstante Werte angewendet und kapitalisiert (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 396–397).

2.2.5 Vergleichswert – hedonische Methode

Bei der Vergleichswertmethode geht es darum, eine Immobilie anhand von Kaufpreisen ähnlicher Immobilien zu bewerten. Es sind mehrere Vergleichsobjekte notwendig. Je mehr Objekte herangezogen werden, desto besser. Eigenschaften wie gleicher oder ähnlicher Ort, Qualität, Transaktionszeitpunkt oder -preis sind essenziell. Wenn die Daten vorliegen, werden die Differenzen der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts mit Zu- und Abschlägen ausgeglichen (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 333).

Die hedonische Methode folgt dem Nutzen und nicht den Kosten. Entscheidend ist, welchen Nutzen ein Gut für den Käufer bzw. die Käuferin stiftet und welchen Preis er bzw. sie dafür zu zahlen bereit ist. Bei der Immobilienbewertung wird davon ausgegangen, dass der Verkäufer bzw. die Verkäuferin als Mindestpreis die Vollkosten als Grundlage nimmt und dann die hedonische Funktion der Nachfrage zu treffen. Da Präferenzen unterschiedlich sind und Immobilien ein knappes Gut, bleiben Unsicherheiten, die oft über mehrstufige Bieterprozesse eliminiert werden (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 336). Das hedonische Modell eignet sich vor allem für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, unbebaute Grundstücke und die Miete von Wohnungen und Büros. Weniger geeignet sind Rendite-Mehrfamilienhäuser und komplexe Renditeimmobilien, weil die Komplexität höher ist und die Datenverfügbarkeit geringer (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 344).

Die Einflussfaktoren auf den Marktwert für Wohneigentum lassen sich in vier Kategorien unterteilen, welche objekt- und standortspezifisch sind (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 337):

- Grösse: Wohnfläche, Gebäudevolumen, Grundstückfläche, Zimmerzahl, Garage
- Qualitative Informationen: Baujahr, Zustand, Standard, Energiestandard, Lage im Gebäude
- Makrolage: Qualität der Ortschaft, Qualität des Stadtkreises
- Mikrolage: Image, Aussicht, Besonnung, Erschliessung, Dienstleistungen etc.

Mit etwa zehn erfassten Eigenschaften kann die Methode mehr als 90 % der Variabilität der vorliegenden Preise erklären (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 337).

Die hedonischen Modelle sind in der Schweiz weithin etabliert, weil sie marktbasiert, objektiv, effizient, konsistent und kostengünstig sind und da eine rasche Neubewertung im Zeitverlauf möglich ist (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 343).

2.3 Bewertung von Renditeliegenschaften

In der Schweiz gibt es keine Vorschriften, nach welcher Bewertungsmethode zu bewerten ist. Es gibt aber Gründe, je nach Objekt und Komplexität, ausgewählte Methoden zu verwenden und das Ergebnis mit einer anderen Methode zu plausibilisieren (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 420).

Je einfacher das Objekt ist, desto einfacher kann die ausgewählte Bewertungsmethode sein. Entscheidend sind die Güte der Bewertung, die Ausgewogenheit und Konsistenz der Betrachtung, die Kosten der Bewertung und die Transparenz der Annahmen und der Berechnungen (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 421).

Für einfache Renditeliegenschaften kann die Ertragswertmethode und die DCF-Methode angewendet werden, für komplexe Renditeliegenschaften eignet sich jedoch die DCF-Methode am besten (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 422). Wie im Kapitel 2.2.4 beschrieben, werden in der dynamischen Phase die Erträge und Kosten Jahr für Jahr einzeln analysiert und definiert, sodass die volle Transparenz der Annahmen sichergestellt wird.

In der vorliegenden Arbeit wird die DCF-Methode für die Strategie der langfristigen Vermietung als Mehrfamilienhaus angewendet.

2.4 Bewertung von Stockwerkeigentumswohnungen

Die hedonische Bewertungsmethode eignet sich für Eigentumswohnungen besonders gut, weil die Datenverfügbarkeit hoch und die Komplexität der Objekte im Vergleich zu Renditeliegenschaften gering ist (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 344). Wie im Kapitel 2.2.5 beschrieben ist, kann die Methode mit etwa zehn erfassten Eigenschaften mehr als 90 % Variabilität der vorliegenden Preise erklären.

In der vorliegenden Arbeit wird die hedonische Bewertungsmethode für die Bewertung von Stockwerkeigentumswohnungen verwendet, da sich auch das IMBAS von FPRE, welches für die Berechnung beigezogen wird, auf diese Bewertungsmethode stützt und auch eine essenzielle Datengrundlage für die Preisermittlung in den untersuchten Regionen bildet (Fahrländer Partner, 2026).

2.5 Portfoliotheorie nach Harry M. Markowitz

Vor der Untersuchung von Markowitz war die Gewinnmaximierung das einzige Ziel in der Portfoliotheorie. Im Jahr 1952 hat Markowitz seine Forschung zur Portfoliotheorie durchgeführt. Dabei hat er zwei Anlagen miteinander kombiniert und nachgewiesen, dass

durch die Hinzunahme einer weiteren Anlage das Risiko bei derselben Rendite gesenkt werden kann. Das Portfolio schwankt weniger im Zeitverlauf, womit das Gesamtrisiko des Portfolios reduziert wird. Durch diese Reduktion entstand der Begriff der Diversifizierung. Die von Markowitz entwickelte Theorie der Portfolioselektion bildet die Grundlage der Moderne Portfoliotheorie (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 482).

Für professionelle Investoren geht es um die Optimierung; sie möchten das Portfolio, welches die höchstmögliche Rendite beim geringstmöglichen Risiko erzielt. Daher wird mathematisch versucht, die Volatilität eines Portfolios mit vorgegebener Zielrendite durch Variation der Portfoliogewichte zu minimieren (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 482).

Damit die Theorie von Markowitz korrekt angewendet werden kann, müssen zahlreiche Annahmen erfüllt sein (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 482):

- Die Renditen der Kapitalanlagen sind normalverteilt.
- Das Risiko wird über die Varianz der Rendite gemessen.
- Kapitalanlagen sind beliebig teilbar.
- Der Betrachtungszeitraum wird mit einer Periode abgegrenzt.
- Es wird nur das Endperiodenvermögen betrachtet.
- Es liegt eine transparente und vergleichbare Datengrundlage vor.
- Nutzenmaximierung ist gegeben.
- Der Erwartungswert und die Varianz spiegeln die Präferenzen der Investoren wider.
- Die Märkte sind vollkommen.
- Investoren handeln rational und risikoscheu.

Die Mehrheit der aufgestellten Prämissen trifft auf die Immobilien nicht zu. Die Gründe liegen in den nicht zutreffenden Voraussetzungen (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 484–485):

- Immobilienrenditen sind nicht normalverteilt, da die Immobilie eine illiquide Assetklasse ist.
- Die Varianz als Risikomass setzt eine Normalverteilung voraus.
- Dass Investoren rational und risikoscheu handeln, entspricht nicht der Realität; die Risiken werden in der Regel bewusst und aus Sicht des Investors eingegangen.
- Bei Immobilienanlagen liegen keine transparente Datengrundlagen vor.

- Restriktionen der Märkte werden nicht berücksichtigt.
- Immobilienmärkte sind nicht vollkommen.

Das Modell von Markowitz wird aufgrund fehlender anderer Theorien trotzdem auch im Immobilienbereich angewendet. Ergänzend wird in vielen Reglementen der Regulation der Gedanke der Diversifikation berücksichtigt, da die Sicherheit essenziell ist. Es ist wesentlich, dass die Anwender/-innen wissen, wo die Schwächen des Modells sowie der Daten und die damit verbundenen Herausforderungen liegen (Fahrländer & Kloess, 2024b, S. 485).

Obwohl das Modell nur eingeschränkt auf Immobilienanlagen anwendbar ist, bleibt die Logik des Rendite-Risiko-Profils für die vorliegende Arbeit zentral. Der Vergleich zwischen den beiden Investitionsstrategien ist der Entscheid zwischen zwei Strategien mit unterschiedlichem Risiko-Rendite-Profil. Die Risiken unterscheiden sich je nach Marktbedingungen.

2.6 Theoretische Einordnung der Investitionsstrategie

Die im Kapitel 2 erarbeiteten theoretischen Grundlagen bilden den Untersuchungsrahmen für den Vergleich der beiden Investitionsstrategien.

Die Struktur des Schweizer Wohnungsmarktes, wie sie im Kapitel 2.1 dargestellt wurde, bringt es mit sich, dass Angebot und Nachfrage regional unterschiedlich sind. Die untersuchten Regionen weisen unterschiedliche Marktanspannungen, Leerstandsquoten und Preisdynamiken auf, die Einfluss auf die Verkaufspreise für Stockwerkeigentumswohnungen und auch auf die Mieterträge bei Renditeliegenschaften haben. Die Marktstruktur ist ein essenzieller Einflussfaktor auf die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit beider Strategien.

Die Investitionstheorie im Kapitel 2.2 stellt die methodische Grundlage zur Beurteilung der ökonomischen Vorteilhaftigkeit dar. Zudem werden die verschiedenen Bewertungsmethoden dargelegt, welche für die beiden Investitionsstrategien massgeblich sind. Die unterschiedlichen Bewertungsmodelle zeigen die verschiedenen Ertragsstrukturen der beiden Strategien.

Die Portfoliotheorie nach Markowitz, wie sie im Kapitel 2.5 dargestellt wurde, verdeutlicht, dass Investitionsentscheidungen nicht nur anhand der Rendite, sondern unter Berücksichtigung des Rendite-Risiko-Profils beurteilt werden sollten.

3. Empirie

Nachdem die theoretischen Grundlagen dargelegt wurden, folgt die empirische Analyse. Diese wird zunächst hinsichtlich Methodik, Datenbasis und regionaler Abgrenzung beschrieben, bevor die Ergebnisse der verglichenen Investitionsstrategien interpretiert werden.

3.1 Methodik und Forschungsdesign

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wird eine quantitative Forschungsmethode mit Sekundärdaten angewendet. Diese Methode ist geeignet, weil sie es erlaubt, die ökonomische Vorteilhaftigkeit der beiden Investitionsstrategien anhand von messbaren Grössen zu beurteilen.

Als Analyseeinheit dient ein standardisiertes Neubauobjekt, das in allen vier Regionen einheitlich herangezogen wird. Dadurch soll die Vergleichbarkeit der Ergebnisse sichergestellt werden. In der nachfolgenden Tabelle wird das Referenzobjekt für die Analyse definiert.

Merkmal	**Definition**
Objekt	Mehrfamilienhaus
Zustand	Neubau / Baujahr 2025
Anzahl Wohnungen	12 Wohnungen
Anzahl Parkplätze	18 Tiefgaragenparkplätze
Wohnungsmix	2 × 2.5-Zimmer-Wohnung (60 m^2) 6 × 3.5-Zimmer-Wohnung (90 m^2) 4 × 4.5-Zimmer-Wohnung (120 m^2)
vermietbare Fläche	1'140 m^2
Ausbaustandard	mittel
Energiestandard	Minergie

Tabelle 1: Definition Referenzobjekt

Die Wahl eines Neubauobjektes wird damit begründet, dass keine Sanierungskosten berücksichtigt werden müssen und die Marktdaten somit direkt angewendet werden können. Der Mix von 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen bzw. 60 m^2 bis 120 m^2 Fläche entspricht dem typischen Nachfragesegment, wobei Eigentumswohnungen durchschnittlich grösser sind als Mietwohnungen (Bundesamt für Statistik, 2024). Der Minergie-Standard wird angewendet, weil er einem Schweizer Baustandard entspricht und dabei eine hochwertige Gebäudehülle und eine kontrollierte Lüftung eingesetzt werden, was die BK der Liegenschaft direkt beeinflusst (Minergie, ohne Datum).

Es erfolgte eine Literaturrecherche und Datensammlung in Bezug auf öffentliche sowie kostenpflichtig zugängliche Quellen. Die anschliessende Datenauswertung ist quantitativer Art und umfasst zwei Analyseschritte. Die deskriptive Statistik beschreibt Messgrössen und vergleicht diese regional. Anhand der Korrelationsanalyse werden Zusammenhänge zwischen regionalen Marktcharakteristika identifiziert. Die Ergebnisse der Analyse werden im Kapital 4 interpretiert. In Kapitel 5 wird damit eine Handlungsempfehlung für professionelle Immobilieninvestoren abgeleitet.

3.2 Datenerhebung

Für die Analyse werden ausschliesslich quantitative Sekundärdaten verwendet. Die Daten wurden aus nachstehenden Quellen erhoben:

- öffentlich zugänglich Quellen: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Wohnungswesen, Gemeindeinformationen
- kostenpflichtige Marktdaten: Wüest Partner Dimensions MLI und Fahrländer Partner Raumentwicklung IMBAS
- Marktberichte: Wüest Partner, IMBAS FPRE

Es wurden folgende Kennzahlen erhoben:

- Diskontierungssätze
- Transaktionspreise / Angebotspreise Eigentumswohnungen
- Preise Mietwohnungen CHF/m^2
- Leerstandsquoten
- Makrolagenqualität Miete und Eigentum
- Bevölkerung 2025, Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2025 und Wanderungssaldo durchschnittlich 2019 bis 2025
- Gemeindesteuerfuss und steuerbares Medianeinkommen
- Anzahl neu erstellter Wohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes 2018
- Angebotsquote Mietwohnungen und Eigentumswohnungen 2026 erstes Quartal
- Eigentumsquote
- Preisentwicklung der letzten fünf Jahre für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen
- Zusatznachfrage bis 2040 in Wohnungen
- Preisniveau

Diese Kennzahlen können dem Anhang 15 entnommen werden.

3.3 Regionale Abgrenzung und Marktsegmentierung

Für die empirische Analyse werden vier Schweizer Regionen untersucht: Zürich, Bern, Aargau und Solothurn. Die Regionen wurden ausgewählt, weil sie verschiedene Marktstrukturen repräsentieren und somit Unterschiede bei den Investitionsstrategien identifiziert werden können. Innerhalb der Regionen werden drei Gemeinden untersucht, die nach ihrer Lagequalität in Zentrum, Agglomeration und Peripherie eingeteilt werden. Als Grundlage für die Lagequalität dient das Makrolage-Rating von Wüest Partner, das die Standortqualitäten einer Gemeinde anhand verschiedener Faktoren wie Erreichbarkeit, Bevölkerungsentwicklung und Standortattraktivität bewertet (Wüest Partner, 2026a–l). Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht der untersuchten Gemeinden und ihrer Makrolage-Ratings für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Das Rating reicht von 1 bis 5, wobei 5 das beste Rating darstellt.

Region	Zentrum	Rating	Agglomeration	Rating	Peripherie	Rating
Zürich	Zürich	4.9	Dielsdorf	4.5	Bauma	3.2
Bern	Bern	4.6	Biel	3.8	Studen	3.1
Aargau	Aarau	4.5	Staufen	3.8	Unterlunkhofen	3.2
Solothurn	Olten	4.0	Biberist	3.4	Niederbipp	3.0

Tabelle 2: Untersuchte Gemeinden nach Region und Rating für Mietwohnungen (Wüest Partner 2026a–l)

Region	Zentrum	Rating	Agglomeration	Rating	Peripherie	Rating
Zürich	Zürich	5	Dielsdorf	4.7	Bauma	3.4
Bern	Bern	4.3	Biel	3.6	Studen	3.1
Aargau	Aarau	4.4	Staufen	4.3	Unterlunkhofen	4.2
Solothurn	Olten	4.0	Biberist	3.3	Niederbipp	3.4

Tabelle 3: Untersuchte Gemeinden nach Region und Rating für Eigentumswohnungen (Wüest Partner 2026a–l)

3.4 Angewandte Analyse und Auswertung

Das Ziel der Analyse und Auswertung ist die Gegenüberstellung der Investitionsstrategien der langfristigen Vermietung und des Einzelverkaufs im Stockwerkeigentum der jeweiligen Gemeinde.

3.4.1 Discounted-Cash-Flow-Bewertung – Renditeliegenschaft

Die Bewertung der Strategie der langfristigen Vermietung erfolgt mit der DCF-Methode. Alle detaillierten DCF-Bewertungen sind den Anhängen 1 bis 12 zu entnehmen. Für die zwölf Gemeinden werden dieselben Modellannahmen getroffen, sofern nicht lageabhängig differenziert wird. Die nachfolgende Tabelle zeigt die zentralen Parameter:

Parameter	**Annahme**
Teuerung	0.5 % p. a.
struktureller Leerstand Zentrum	1.5 %
struktureller Leerstand Agglomeration / Peripherie	2.0 %
Bewirtschaftungskosten	11.0 % der Bruttomieteinnahmen
Exit CapEx	CHF 38 / m^2
Kapitalisierungssatz	Diskontsatz

Tabelle 4: Parameter DCF-Bewertung

Die verwendeten Annahmen orientieren sich an branchenüblichen Richtwerten der Immobilienbewertungspraxis. Die einzelnen Werte basieren auf Erfahrungsgrössen professioneller Immobilienbewertungen.

Der Bruttomietertrag wird auf Basis des 80-%-Quantils der von Wüest Partner erhobenen Nettomietpreise pro Quadratmeter berechnet. Das 80-%-Quantil wird als arithmetisches Mittel des 70-%- und des 90-%-Quantils berechnet und bildet ein neuwertiges Mietobjekt im oberen Marktsegment ab, ohne das oberste Preissegment zu berücksichtigen. Die Nettomietzinseinnahmen ergeben sich aus den gemeindespezifischen Mietpreisen multipliziert mit der vermietbaren Fläche von 1140 m^2. Im Modell werden die Mietpreise nach Wohnungsgrösse abgestuft, da für kleinere Wohnungen, wie die 2.5-Zimmer-Wohnung höhere Quadratmeterpreise erzielt werden können als für grössere Wohnungen wie die 4.5-Zimmer-Wohnung.

Die Diskontierungssätze werden in Anlehnung an das Zuschlagsmodell von Wüest Partner hergeleitet (Wüest Partner, 2026m). Fahrländer Partner publiziert im Gemeindecheck Diskontierungssätze je Gemeinde. Diese werden jedoch nicht angewendet, weil sie erfahrungsgemäss nicht dem aktuellen Markt entsprechen. Der Ausgangspunkt ist das Basisniveau von 0.20 %, welches das risikofreie Zinsniveau im aktuellen Marktumfeld widerspiegelt. Hinzu kommt ein immobilienspezifischer Zuschlag von 1.70 %, welcher bei allen Gemeinden identisch angewendet wird und die

erhöhten Renditeanforderungen für Wohnimmobilien abbildet. Die weiteren Zuschläge sind gemeindespezifisch und berücksichtigen die Makrolagequalität, die Mikrolage, das Ertragsrisiko sowie die Objektqualität und die Objektgrösse. Der Makrolagenzuschlag und das Ertragsrisiko werden lageabhängig differenziert und orientieren sich am Wüest-Partner-Makrolage-Rating. Bei einem Makrolage-Rating von 5 erfolgt ein Zuschlag von 0 und bei tieferen Makrolage-Ratings werden Zuschläge von 0.15 bis 0.7 verwendet. Dasselbe Vorgehen gilt für das Ertragsrisiko, wobei Zuschläge von 0 bis 0.2 angewendet werden. Die weiteren Komponenten wie die Mikrolage, die Objektqualität und die Objektgrösse werden aufgrund des standardisierten Referenzobjekts einheitlich verwendet, damit die Vergleichbarkeit sichergestellt werden kann. Die nachfolgende Tabelle zeigt die angenommen Diskontierungssätze. Die zugrunde liegende Herleitung dieser Diskontierungssätze ist in Anhang 13 dokumentiert.

Zentrum	**i (%)**	**Agglomeration**	**i (%)**	**Peripherie**	**i (%)**
Zürich	2.10	Dielsdorf	2.35	Bauma	2.80
Bern	2.30	Biel	2.50	Studen	2.90
Aarau	2.35	Staufen	2.50	Unterlunkhofen	2.90
Olten	2.50	Biberist	2.70	Niederbipp	3.00

Tabelle 5: Angewendete Diskontierungssätze

Die folgende Tabelle zeigt die DCF-Werte der verschiedenen Gemeinden:

Gemeinde	DCF-Wert (CHF)	Bruttomiet-einnahmen p. a. (CHF)	Bruttoanfangs-rendite (%)	Nettoanfangs-rendite (%)
Zürich	23’800’000	601’320	2.53	2.21
Bern	14’410’000	410’616	2.85	2.49
Aarau	12’170’000	359’304	2.95	2.58
Olten	9’400’000	302’880	3.22	2.80
Dielsdorf	13’600’000	396’960	2.92	2.55
Biel	9’390’000	302’640	3.22	2.8
Staufen	10’530’000	332’808	3.16	2.77
Biberist	8’290’000	289’464	3.49	3.04
Bauma	9’430’000	334’320	3.55	3.08
Studen	7’210’000	273’264	3.79	3.28
Unterlunk-hofen	8’880’000	326’640	3.68	3.2
Niederbipp	7’370’000	284’904	3.87	3.36

Tabelle 6: DCF-Bewertungen Renditeliegenschaft

3.4.2 Hedonisches Stockwerkeigentum

Die Bewertung der Strategie Verkauf im Stockwerkeigentum basiert auf hedonisch ermittelten Verkaufspreisen. Der Verkaufserlös setzt sich aus den Erlösen der 12 Wohnungen sowie der 18 Einstellplätze zusammen. Vom Verkaufserlös abgezogen werden 2.0 % Vermarktungskosten und 0.2 % für die Begründung von Stockwerkeigentum.

Die Verkaufspreise werden auf der Basis von zwei unabhängigen Quellen berechnet. Einerseits wird FPRE IMBAS verwendet. Im FPRE IMBAS werden die Verkaufspreise pro Wohnung mit dem Tool Immobilienbewertung – Eigentumswohnung hedonisch hergeleitet und anschliessend mit den Marktdaten (Transaktionspreise EWG 70-%-Quantil pro Quadratmeter) aus dem Gemeindecheck plausibiliert. Die hedonischen Bewertungen mit FPRE IMBAS können Anhang 14 entnommen werden. Als zweite Quelle werden aus den Standortinformationsberichten von Wüest Partner die Preise für Eigentumswohnungen im 70-%-Quantil pro Quadratmeter herangezogen. Anders als bei den Mietwohnungen wird bei den Eigentumswohnungen das 70-%-Quantil verwendet,

weil der Ausbaustandard bei Eigentumswohnungen grundsätzlich höher ist als bei Mietwohnungen; darum wird auf das tiefere Quantil zurückgegriffen. Bei beiden Modellen werden die Verkaufspreise nach Wohnungsgrösse abgestuft. Als Hauptquelle wird FPRE IMBAS verwendet und zur Plausibilisierung wird Wüest Partner herangezogen. Die Gegenüberstellung beider Datenquellen dient der Plausibilisierung der Ergebnisse.

Die Verkaufspreise der 18 Einstellplätze werden gemeindespezifisch angesetzt und orientieren sich am Wüest Partner Makrolage-Rating. Die Verkaufspreise basieren auf Erfahrungsgrössen von professionellen Immobilienbewertungen und bewegen sich zwischen CHF 40’000 in Gemeinden mit tieferem Makrolage-Rating und CHF 60’000 in Gemeinden mit hohem Makrolage-Rating. Die Bewertungen können den Anhängen 1 bis 12 entnommen werden.

Gemeinde	**Verkaufserlös (CHF)**	**⌀ Verkaufserlös / m^2 (CHF)**	**Makrolage-Rating Eigentum**
Zürich	27’706’000	24’000	5.0
Bern	14’205’000	12’000	4.3
Aarau	14’094’000	11’900	4.4
Olten	10’874’000	9’000	4
Dielsdorf	13’983’000	11’800	4.7
Biel	10’920’000	9’200	3.6
Staufen	13’095’000	11’000	4.3
Biberist	8’921’000	7’400	3.3
Bauma	10’143’000	8’500	3.4
Studen	8’699’000	7’200	3.1
Unterlunk-hofen	10’143’000	8’500	4.2
Niederbipp	7’922’000	6’500	3.4

Tabelle 7: Hedonische Bewertung Stockwerkeigentum (Fahrländer Partner 2026a–l; Wüest Partner 2026a–l)

3.4.3 Vergleich Renditeliegenschaft / Verkauf im Stockwerkeigentum

Der Kapitalwertvergleich stellt den Verkaufserlös der Stockwerkeigentum-Strategie dem DCF-Wert der Renditeliegenschafts-Strategie gegenüber. Der verwendete NPV dient als Vergleichsgrösse zwischen den beiden Investitionsstrategien. Methodisch handelt es sich nicht um einen klassischen Kapitalwert im Sinne der Investitionsrechnung, sondern um die Differenz zwischen dem um Transaktionskosten bereinigtem Verkaufserlös der Stockwerkeigentums-Strategie und dem Marktwert der Renditeliegenschaft. Ein positiver Wert spricht für die Stockwerkeigentums-Strategie und ein negativer Wert für die Renditeliegenschafts-Strategie.

Da der DCF-Wert dem Marktwert der Renditeliegenschaft entspricht, ergibt sich die Vergleichsgrösse wie folgt:

NPV-Stockwerkeigentum = Verkaufserlös – Vermarktungskosten – Begründungskosten – DCF-Wert

Die nachfolgende Tabelle zeigt den NPV der Stockwerkeigentums-Strategie je Gemeinde.

Gemeinde	DCF-Wert (CHF)	Verkaufserlös (CHF)	NPV in %
Zürich	23’800’000	27’706’000	14
Bern	14’410’000	14’205’000	–1
Aarau	12’170’000	14’094’000	14
Olten	9’400’000	10’874’000	14
Dielsdorf	13’600’000	13’983’000	3
Biel	9’390’000	10’920’000	14
Staufen	10’530’000	13’095’000	20
Biberist	8’290’000	8’921’000	7
Bauma	9’430’000	10’143’000	7
Studen	7’210’000	8’699’000	17
Unterlunk-hofen	8’880’000	10’143’000	12
Niederbipp	7’370’000	7’922’000	7

Tabelle 8: Vergleich DCF-Wert / Verkaufserlös mit NPV

In elf der zwölf untersuchten Gemeinden zeigt sich ein positiver Kapitalwert für die Stockwerkeigentums-Strategie, was auf eine grundsätzlich ökonomische Vorteilhaftigkeit des Einzelverkaufs gegenüber der langfristigen Vermietung hindeutet. Einzig in Bern fällt der NPV mit –1 % leicht negativ aus. Die höchsten Abweichungen sind in Staufen und Studen zu sehen. In Dielsdorf, Biberist, Bauma und Niederbipp sind die geringsten Abweichungen zu erkennen.

3.4.4 Sensitivitätsanalyse

Die Sensitivitätsanalyse zeigt, wie sich der Kapitalwert bei Veränderungen von essenziellen Parametern des DCF-Modells verändert. Für die Analyse werden vier Gemeinden ausgewählt: Staufen und Studen mit dem höchsten NPV, Dielsdorf mit dem niedrigsten NPV und Bern mit dem einzigen negativen NPV. Je Gemeinde werden zwei Szenarien erstellt: die Sensitivität des DCF-Werts gegenüber einer Veränderung der Marktmiete in Kombination mit dem Leerstand sowie gegenüber einer Veränderung der Marktmiete in Kombination mit dem Diskontierungssatz.



Abbildung 1: Sensitivitätsanalyse Staufen



Abbildung 2: Sensitivitätsanalyse Studen



Abbildung 3: Sensitivitätsanalyse Dielsdorf



Abbildung 4: Sensitivitätsanalyse Bern

In allen vier Gemeinden zeigt sich, dass die Marktmiete und der Diskontsatz die dominanten Treiber auf den DCF-Wert sind. Einen Anstieg der Marktmiete um 15 % erhöht den DCF-Wert in Staufen um 1.77 Mio. CHF, in Studen um 1.24 Mio. CHF, in Bern um 2.38 Mio. CHF und in Dielsdorf um 2.25 Mio. CHF. Beim fallenden Diskontsatz zeigt sich ein ähnliches Bild. Der Leerstand hat dagegen einen deutlich geringeren Einfluss. Eine Verdoppelung des Leerstands bewirkt in keiner Gemeinde eine Veränderung von mehr als CHF 250’000.

Bern ist die einzige Gemeinde mit einem negativen NPV von –1 %. Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass eine Veränderung im Diskontsatz und/oder in der Marktmiete das Ergebnis kippen kann. Bei einem Diskontsatz von 2.20 % und unveränderter Marktmiete steigt der DCF-Wert auf 15.04 Mio. CHF, was den negativen NPV weiter verstärkt. Bei einer Veränderung der Marktmiete um –5.0 % sinkt der DCF-Wert auf 13.62 Mio. CHF, was den NPV ins Positive drehen würde. Bern ist somit ein klarer Grenzfall.

Dielsdorf weist mit 3 % den geringsten positiven NPV aller untersuchten Gemeinden auf. Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass dieser positive NPV bei einer Erhöhung der Marktmiete um 5 %, oder einer Senkung des Diskontsatzes um zehn Basispunkte, negativ wird. Dielsdorf profitiert zwar von der Nähe zu Zürich, die hohe Sensitivität des Ergebnisses zeigt aber, dass für eine Investitionsentscheidung verschiedene Szenarien analysiert werden müssen.

Staufen und Studen haben die zwei höchsten NPV-Werte. Für beide Gemeinden zeigt sich ein ähnliches Bild bei der Sensitivitätsanalyse. Die Marktmiete müsste über 10 % steigen in Kombination mit tieferen Diskontierungssätzen, damit der NPV negativ würde und der Case Renditeliegenschaft vorteilhafter wäre. Dies zeigt die Robustheit der Investitionsstrategie Stockwerkeigentum.

3.4.5 Regionale Differenzierung

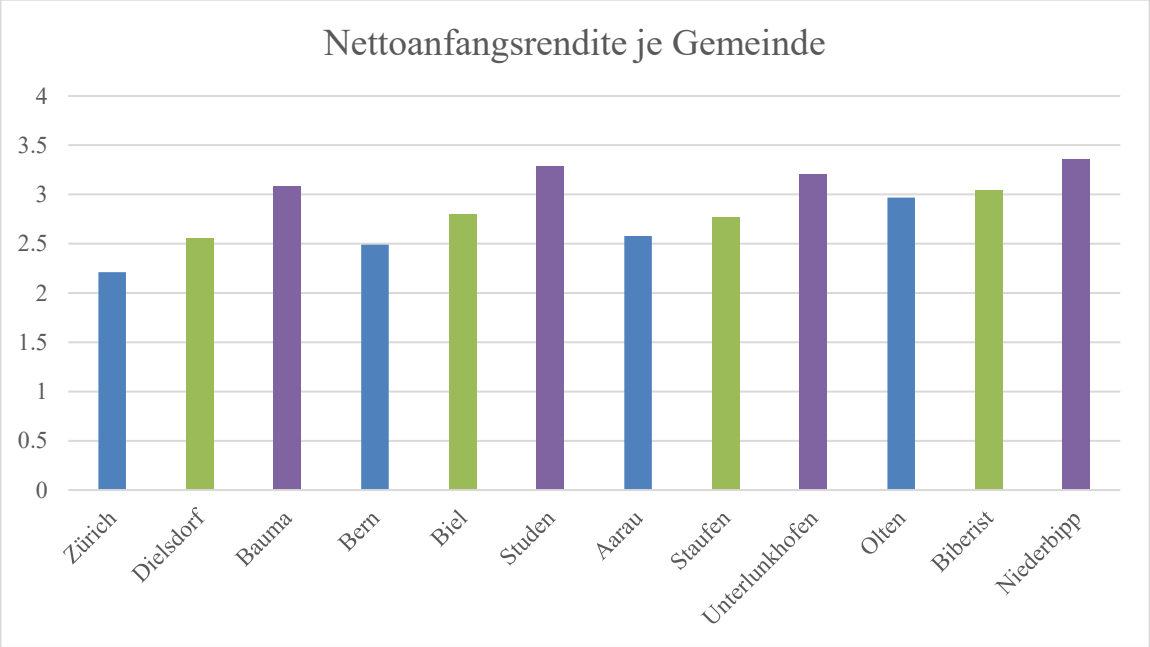


Abbildung 5: Nettoanfangsrendite je Gemeinde

Die Nettoanfangsrenditen zeigen ein erwartetes Bild: Je besser die Makrolage ist, desto tiefer ist die Rendite. In den Zentrumslagen liegen die Renditen zwischen 2.21 % und 2.80 %, in den Agglomerationsgemeinden zwischen 2.55 % und 3.04 % und in den Peripheriegemeinden zwischen 3.08 % und 3.36 %. Dieses Bild bestätigt, dass Investoren für periphere Lagen eine höhere Risikoprämie verlangen.

Auffällig ist die Differenz der Renditen innerhalb der Zentrumsgemeinden. Zwischen Zürich und Olten liegen 0.59 Prozentpunkte, obwohl beide als Zentrum klassifiziert sind. Olten liegt bei der Rendite näher an den Agglomerationsgemeinden als Zürich, was die unterschiedliche Nachfrage der Regionen widerspiegelt. Zürich hat eine hohe Nachfrage, was sich auch in der tiefen Leerstandsquote von 0.1 % zeigt, Olten hingegen weist eine Leerstandsquote von 2.06 % auf.

Auch innerhalb der Agglomerations- und Peripheriegemeinden zeigen sich regionale Unterschiede. Dielsdorf weist mit 2.55 % die tiefste Rendite auf, was auf die Nähe zu

Zürich und die hohe Nachfrage zurückzuführen ist. Die Leerstandsquote in Dielsdorf beträgt tiefe 0.54 % und liegt deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 1.0 %. Studen und Niederbipp hingegen haben eine Rendite von 3.28 % respektive 3.36 % und zeigen die geringere Nachfrage und das höhere Leerstandsrisiko in der Peripherie der Regionen Bern und Solothurn.

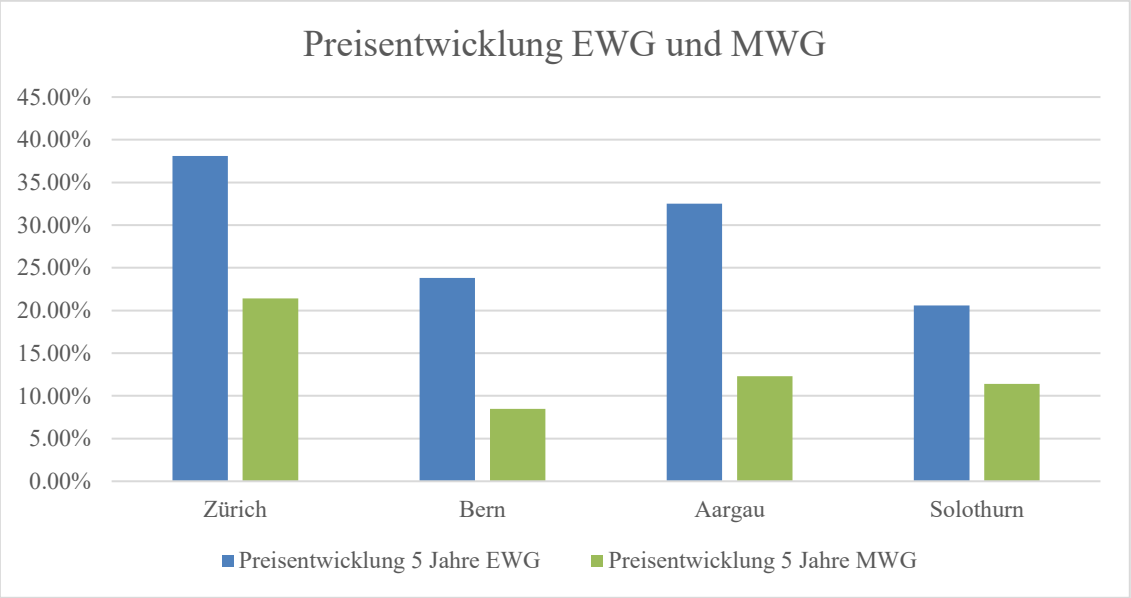


Abbildung 6: Preisentwicklung EWG und MWG (Fahrländer Partner, 2026a–l)

Die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt, dass Eigentumswohnungen (EWG) in allen vier Regionen stärker im Preis gestiegen sind als Mietwohnungen (MWG). Den stärksten Anstieg verzeichnet die Region Zürich mit 38.1 % bei Eigentumswohnungen und 21.4 % bei Mietwohnungen. Die Regionen Aargau (32.5 % / 12.3 %), Solothurn (20.6 % / 11.4 %) und Bern (23.8 % / 8.5 %) folgen mit deutlich tieferen Werten. Die Differenz zwischen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen ist in der Region Aargau mit 20.3 Prozentpunkten am grössten. Dies zeigt, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in den vergangenen Jahren stärker gestiegen ist als die Nachfrage nach Mietwohnungen. Ein möglicher Erklärungspunkt sind die tiefen Zinsen, welche zu tieferen Hypothekarzinsen führen und das Wohneigentum attraktiver machen.

Die starke Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen unterstützt die Attraktivität der Stockwerkeigentums-Investitionsstrategie, da höhere Verkaufspreise erzielt werden können.

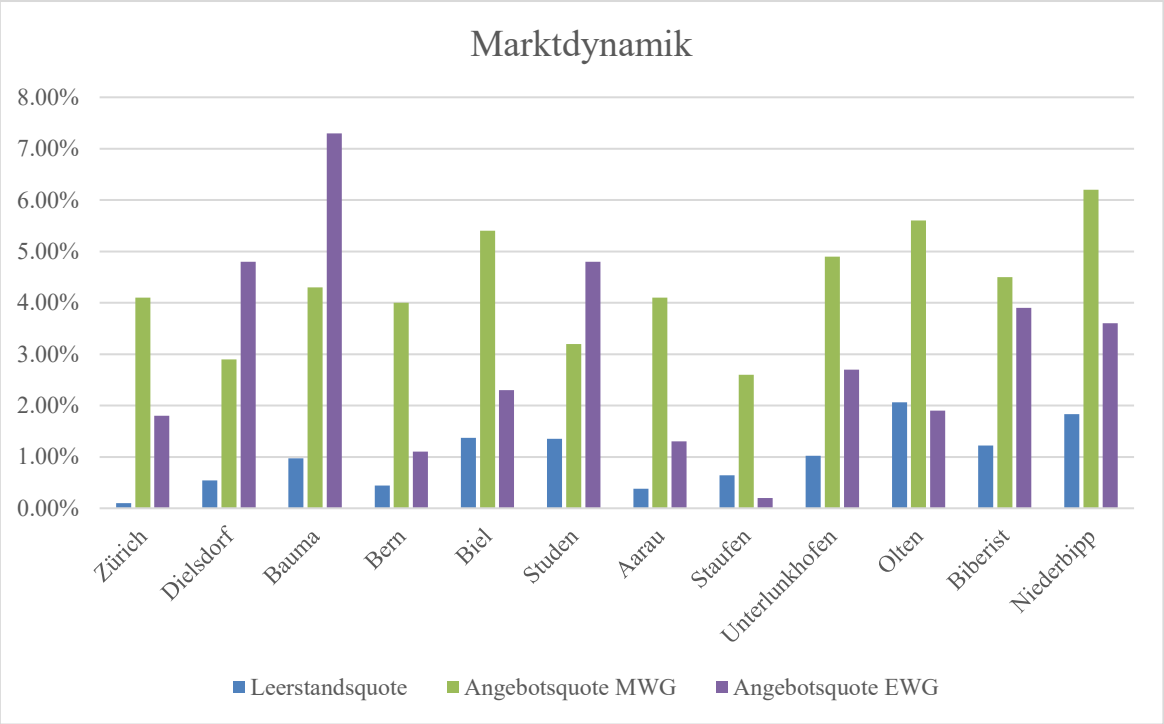


Abbildung 7: Marktdynamik (Fahrländer Partner, 2026a–l; Wüest Partner, 2026a–l)

In der obenstehenden Abbildung zur Marktdynamik werden die Leerstandsquoten und die Angebotsquoten je Gemeinde dargestellt. Die Leerstandsquote zeigt die Wohnungen, welche auf dem Markt zur Miete oder zum Kauf angeboten werden. Es werden alle Wohnungen berücksichtigt, die zur Miete oder zum Verkauf publiziert sind (Bundesamt für Statistik, ohne Datum). Die Angebotsquote zeigt das Verhältnis zwischen der Fläche, welche angeboten wird, und der Bestandesfläche (Wüest Partner, 2026a).

Die Marktdynamik der zwölf untersuchten Gemeinden zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Lagetypen. Die Leerstandsquote bestätigt das Bild der Nettoanfangsrenditen. Die Zentrumslagen Zürich, Bern und Aarau weisen tiefe Leerstände auf. Olten sticht jedoch als Ausreisser hervor mit einer Leerstandsquote von 2.06 % und liegt deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 1.0 % und auch über den Leerständen der Agglomerations- und Peripheriegemeinden. Dies erklärt die bereits erwähnte Renditedifferenz zu den anderen Zentrumslagen und zeigt, dass Olten trotz Zentrum einen schwächeren Wohnungsmarkt aufweist.

In den Agglomerationsgemeinden zeigen sich ebenfalls Unterschiede. Dielsdorf profitiert von der Nähe zu Zürich und weist eine tiefe Leerstandsquote von 0.54 % auf, Biel hingegen hat mit 1.37 % einen deutlich höheren Leerstand. Die geringere Nachfrage zeigt sich auch in der tieferen Preisentwicklung der vergangenen Jahre.

Die Peripheriegemeinden weisen erwartungsgemäss die höchsten Leerstände auf. Studen, Unterlunkhofen und Niederbipp liegen alle über dem Schweizer Durchschnitt von 1.0 %. Bauma hingegen fällt mit 0.97 % knapp darunter, was die gute Anbindung an die Region Zürich vermuten lässt.

Die Angebotsquoten ergänzen dieses Bild. Bei den Mietwohnungen fallen die Gemeinden Niederbipp, Olten und Biel mit Angebotsquoten von über 5 % auf, was auf ein leichtes Überangebot im Mietwohnungsmarkt hindeutet.

Bei den Eigentumswohnungen zeigt sich ein differenziertes Bild. Staufen sticht mit einer tiefen Angebotsquote von 0.20 % hervor. Dies deutet auf eine hohe Nachfrage oder eine geringe Bautätigkeit in der Gemeinde hin. Staufen weist auch eine starke Bevölkerungsentwicklung in den letzten fünf Jahren von 8.4 % auf, was die höhere Nachfrage bekräftigt. Zürich, Bern und Aarau als Zentrumslagen weisen ebenfalls tiefe Angebotsquoten auf. Bauma und Dielsdorf zeigen hingegen ein Überangebot bei Eigentumswohnungen mit Angebotsquoten von 7.3 % respektive 4.8 %.

Die Analyse der regionalen Differenzierung zeigt, dass die Lagequalität ein essenzieller Faktor für die Wirtschaftlichkeit beider Investitionsstrategien ist. Zentrumslagen zeichnen sich durch tiefe Leerstände, eine hohe Nachfrage und eine starke Preisentwicklung aus. In der Peripherie hingegen führen höhere Leerstände, tiefere Preise und geringere Marktliquidität zu einem erhöhten Risikoprofil für beide Strategien.

Innerhalb der Lagetypen zeigen sich jedoch Ausreisser. Olten verfehlt das Renditeniveau der anderen Zentrumslagen deutlich, während Staufen als Agglomerationsgemeinde mit tiefer Angebotsquote und starkem Bevölkerungswachstum eine überdurchschnittliche Nachfrage aufweist. Das Ergebnis zeigt, dass eine reine Klassifikation nach Lagetyp nicht ausreichend ist und die spezifischen Marktcharakteristika der einzelnen Gemeinden für eine fundierte Investitionsentscheidung massgeblich sind.

3.4.6 Korrelationsanalyse

Um den Zusammenhang zwischen dem NPV der Stockwerkeigentums-Strategie (ohne Gewinnberücksichtigung) und den relevanten Marktcharakteristika der untersuchten Gemeinden zu verifizieren, wird eine Korrelationsanalyse durchgeführt. Die Korrelation misst den linearen Zusammenhang von zwei Variablen. Ein Zusammenhang liegt vor, wenn sich die Variablen gemeinsam verändern. Dies kann eine positive oder negative Korrelation sein. Bei einer positiven Korrelation gehen hohe Ausprägungen einer Variable mit einer hohen Ausprägung der zweiten Variable zusammen. Bei einer

negativen Korrelation geht ein hoher Wert einer Variable mit einer tiefen Ausprägung der zweiten Variable zusammen (Universität Zürich, ohne Datum).

Als abhängige Variable wird der NPV in Prozent verwendet und als unabhängige Variable werden das Makrolage-Rating Eigentum, die Leerstandsquote, der Steuerfuss, die Angebotsquote Eigentum und die Preisentwicklung EWG verwendet. Die detaillierte Berechnung kann Anhang 16 entnommen werden.

Variable	**r**	**p-Wert**	**Interpretation**
Makrolage-Rating Eigentum	–0.030	0.927	keine Korrelation
Leerstandsquote	0.122	0.706	schwache positive Korrelation
Steuerfuss	–0.249	0.436	schwache negative Korrelation
Angebotsquote Eigentum	–0.327	0.300	mittlere negative Korrelation
Preisentwicklung EWG	0.245	0.442	schwache positive Korrelation

Tabelle 9: Korrelationsanalyse

In der obenstehenden Tabelle wird der Korrelationskoeffizient r sowie der zugehörige p-Wert abgebildet. Der Korrelationskoeffizient nimmt nur Werte im Bereich zwischen –1 und +1 an. Ist der Wert kleiner als null, besteht eine negative Korrelation; bei einem Wert über null besteht eine positive Korrelation. Mit diesem Wert allein kann aber noch keine Aussage getroffen werde. Der p-Wert muss ebenfalls berücksichtigt werden. Er zeigt die Signifikanz und bezieht die Stichprobengrösse mit ein. Um den Zusammenhang zu bestimmen, kann der Korrelationskoeffizient wie folgt interpretiert werden; ein r von 0.10 ist schwache Korrelation, ein r von 0.30 ist eine mittlere Korrelation und ein r von 0.50 ist eine starke Korrelation (Universität Zürich, ohne Datum)

Die Auswertung zeigt, dass keine der untersuchten Variablen eine statistisch signifikante Korrelation mit dem NPV aufweist. Die Angebotsquote Eigentum zeigt mit r = –0.327 den stärksten Zusammenhang. Die Signifikanz zeigt, dass bei einem Stichprobenumfang von zwölf Gemeinden die Aussagekraft beschränkt ist. Die Ergebnisse sind darum mit Vorsicht zu interpretieren. Der NPV der Stockwerkeigentums-Strategie kann nicht durch die einzelnen Faktoren erklärt werden, sondern es müssen mehrere Marktindikatoren berücksichtigt werden.

Die fehlende statistische Signifikanz bedeutet jedoch nicht, dass die untersuchten Marktcharakteristika keinen Einfluss auf die Investitionsattraktivität haben. Einerseits ist zu berücksichtigen, dass die Analyse lediglich auf zwölf Gemeinden basiert und dadurch die statistische Aussagekraft begrenzt ist. Anderseits verdeutlichen die Ergebnisse die Komplexität des Schweizer Wohnimmobilienmarktes. Die Investitionsattraktivität wird nicht durch die einzelnen Faktoren bestimmt, sondern durch das Zusammenspiel verschiedener Faktoren. Dies zeigt sich insbesondere an Gemeinden wie Bern und Staufen, die trotz teilweise ähnlicher Standortqualitäten deutlich unterschiedliche Ergebnisse aufweisen. Die Resultate zeigen, dass die Investitionsentscheide nicht auf Basis eines einzelnen Marktindikators getroffen werden sollten, sondern die Betrachtung von allen Indikatoren erforderlich ist.

4. Diskussion

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der empirischen Analyse interpretiert und diskutiert. Zudem wird ein Überblick der untersuchten Regionen gegeben sowie deren Unterschiede aufgezeigt.

4.1 Interpretation der Ergebnisse

Die Analyse zeigt, dass die Investitionsstrategie Stockwerkeigentum in elf von zwölf untersuchten Gemeinden einen positiven Kapitalwert gegenüber der langfristigen Vermietung als Mehrfamilienhaus erzielt. Einzig in Bern resultiert ein knapp negativer NPV von –1 %, womit die MFH-Strategie dort nur minim vorteilhafter ist. Dieses Ergebnis ist jedoch sensitiv gegenüber Veränderungen der Marktmiete und des Diskontierungssatzes, wie die Sensitivitätsanalyse zeigt.

In der Praxis wird für den Verkauf im Stockwerkeigentum noch ein Gewinn von etwa 10–15 % einkalkuliert. In der nachfolgenden Tabelle wird einen Gewinn von 10 % berücksichtigt, um eine praxisnahe Interpretation der Ergebnisse zu ermöglichen:

Gemeinde	DCF-Wert (CHF)	Verkaufserlös (CHF)	NPV in %	NPV in % nach Gewinn von 10 %
Zürich	23’800’000	27’706’000	14	4
Bern	14’410’000	14’205’000	–1	–11
Aarau	12’170’000	14’094’000	14	4
Olten	9’400’000	10’874’000	14	4
Dielsdorf	13’600’000	13’983’000	3	–7
Biel	9’390’000	10’920’000	14	4
Staufen	10’530’000	13’095’000	20	10
Biberist	8’290’000	8’921’000	7	–3
Bauma	9’430’000	10’143’000	7	–3
Studen	7’210’000	8’699’000	17	7
Unterlunk-hofen	8’880’000	10’143’000	12	2
Niederbipp	7’370’000	7’922’000	7	–3

Tabelle 10: NPV Stockwerkeigentum nach Gewinn von 10 %

Wie in der Tabelle ersichtlich ist, haben mit einem angenommenen Gewinn von 10 % zusätzlich zu Bern vier weitere Gemeinden einen negativen NPV, nämlich Diesldorf, Biberist, Bauma und Niederbipp. Dieses Ergebnis zeigt, dass die Stockwerkeigentums-Strategie zwar grundsätzlich vorteilhaft ist, der Gewinn jedoch von der Lagequalität und den lokalen Marktbedingungen abhängt.

Auf der positiven Seite stechen Zürich, Aarau, Staufen und Studen hervor. Diese Gemeinden verbindet ein hohes Makrolage-Rating für Eigentumswohnungen. Staufen und Unterlunkhofen fallen dabei besonders auf. Beide Gemeinden weisen mit 87 % respektive 74 % die tiefsten Steuerfüsse aller untersuchten Gemeinden auf, was die Attraktivität für Eigentümer/-innen erhöhen und die Nachfrage begünstigen kann. Staufen kombiniert zusätzlich ein starkes Bevölkerungswachstum von 8.4 % mit einer tiefen Angebotsquote bei Eigentumswohnungen von 0.2 %, was auf eine hohe Nachfrage hindeutet. Der Steuerfuss allein ist jedoch kein Erklärungsfaktor. Studen weist trotz eines hohen Steuerfusses von 165 % einen positiven NPV von 7 % auf. Dies dürfte insbesondere auf das starke Bevölkerungswachstum von 10.8 % sowie die tiefe Angebotsquote bei Eigentumswohnungen zurückzuführen sein.

Auf der negativen Seite zeigt sich, dass ein tiefer NPV nicht zwingend mit einer schwachen Lage zusammenhängt. Dielsdorf hat eine tiefe Leerstandsquote von 0.54 % und weist dennoch eine hohe Angebotsquote bei Eigentumswohnungen von 4.8 % auf, was auf ein Überangebot hindeutet und auf die Verkaufspreise drückt. Der Wert für Bern fällt trotz städtischem Charakter und hohem Makrolage-Rating negativ aus, was auf den tiefen Diskontierungssatz von 2.3 % zurückzuführen ist und den DCF-Wert treibt. Biberist, Bauma und Niederbipp hingegen zeigen das klassische Bild von peripheren Märkten: tiefes Makrolage-Rating, Leerstände über dem Schweizer Durchschnitt, schwächere Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen und hohe Steuerfüsse von 120 % bis 165 %, was die Attraktivität der Stockwerkeigentums-Strategie einschränkt.

4.2 Überblick über die untersuchten Regionen

Region Zürich

Die Stadt Zürich zeigt sich als stärkster Markt aller untersuchten Regionen. Zürich erzielt einen NPV nach Gewinnberücksichtigung von 4 %, den höchsten Kapitalwert aller Zentrumsgemeinden. Das Makrolage-Rating von 5.0, kombiniert mit einer Leerstandsquote von 0.1 % und einer Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen von 38.1 % in den letzten fünf Jahren, unterstreicht die ausserordentliche Attraktivität des

Zürcher Wohnungsmarktes. Die Zusatznachfrage von 31’599 Wohnungen sowie ein Wanderungssaldo von 3128 Personen zwischen 2019 und 2025 bestätigt die hohe Nachfrage. Das Preisniveau wird von FPRE als hoch bewertet, was die Zahlungsbereitschaft der Käufer/-innen widerspiegelt.

Dielsdorf als Agglomerationsgemeinde profitiert von der direkten Nähe zu Zürich und weist mit 12.7 % das stärkste Bevölkerungswachstum aller untersuchten Gemeinden auf. Dennoch fällt der NPV von Dielsdorf nach Gewinnberücksichtigung mit einem Wert von –7 % negativ aus, was vermutlich auf die hohe Angebotsquote bei Eigentumswohnungen zurückzuführen ist. Das Preisniveau wird von FPRE als sehr hoch bewertet.

Bauma als Peripheriegemeinde erzielt ebenfalls einen negativen NPV von –3 % nach Gewinnberücksichtigung. Die Angebotsquote bei Eigentumswohnungen von 7.3 % ist der höchste Wert aller untersuchten Gemeinden, was auf ein Überangebot hinweist. Mit einer Mietpreisentwicklung von 13.4 % zwischen 2020 und 2025 in der Region Zürich ist diese die stärkste aller untersuchten Regionen, was die Attraktivität der Rendite-Strategie stützt.

Region Bern

Die Region Bern zeigt ein gemischtes Bild. Die Stadt Bern ist die einzige Zentrumsgemeinde mit einem negativen NPV von –1 % bzw. nach Gewinnberücksichtigung von –11 %. Der tiefe Diskontsatz von 2.30 % kapitalisiert die langfristigen Mieterträge stark und führt zu einem DCF-Wert von 14.4 Mio. CHF, der durch den Verkaufserlös der Stockwerkeigentumswohnungen nicht übertroffen werden kann. Die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Bern mit 23.8 % in den vergangenen fünf Jahren fiel zudem deutlich tiefer aus als beispielsweise in der Region Zürich mit 38.1 %. Das Makrolage-Rating von 4.3 und die tiefe Leerstandsquote von 0.44 % sprechen zwar für einen hohe Nachfrage, der hohe Steuerfuss von 154 % kann jedoch potenziell die Nachfrage nach Stockwerkeigentum beeinträchtigen. Die Zusatznachfrage bis in das Jahr 2040 von 13’852 Wohnungen zeigt trotzdem, dass Bern langfristig ein attraktiver Wohnungsmarkt bleibt. Bern verdeutlicht damit, dass eine hohe Standortqualität nicht automatisch zu einer Vorteilhaftigkeit der Stockwerkeigentums-Strategie führt.

Biel als Agglomerationsgemeinde erzielt einen NPV von 4 % nach Gewinnberücksichtigung. Mit einer eher hohen Leerstandsquote von 1.37 %, einem Steuerfuss von 163 % und einem Makrolage-Rating Eigentum von 3.6 zeigt Biel eine

eher schwächere Marktlage gegenüber den übrigen Agglomerationsgemeinden. Die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen von 24.7 % in den letzten fünf Jahren und eine Zusatznachfrage von 4188 Wohnungen bis 2040 stützen die Attraktivität jedoch.

Studen als Peripheriegemeinde sticht mit einem NPV von 7 % nach Gewinnberücksichtigung hervor und ist eine der attraktivsten Gemeinde für die Stockwerkeigentums-Strategie. Mit einem Bevölkerungswachstum von 6.4 %, einer Eigentumsquote von 20.3 % und einem hohen Steuerfuss von 165 % zeigt Studen ein interessantes Bild, wobei Wohneigentum trotzdem nachgefragt wird. Das zeigt sich auch in der Preisentwicklung von 24.7 % der vergangenen fünf Jahre.

Region Aargau

Die Region Aargau ist die einzige aller untersuchten Regionen, welche eine Vorteilhaftigkeit der Stockwerkeigentums-Strategie über alle drei Lagetypen zeigt. Aarau als Zentrumsgemeinde erzielt einen NPV von 4 % nach Gewinnberücksichtigung und überzeugt mit einem tiefen Steuerfuss von 96 %, einem Makrolage-Rating Eigentum von 4.4 und einer Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen von 32.5 %, was der zweithöchste Wert nach Zürich ist. Die Zusatznachfrage bis 2040 von 2715 Wohnungen und ein Bevölkerungswachstum von 5.5 % bestätigen die positive Marktdynamik. Das steuerbare Medianeinkommen von CHF 54’100 liegt über dem Durchschnitt der untersuchten Gemeinden, was die Zahlungsbereitschaft der Käufer/-innen stützt.

Staufen als Agglomerationsgemeinde ist mit einem NPV von 10 % nach Gewinnberücksichtigung die attraktivste Gemeinde der gesamten Untersuchung. Somit verdeutlicht Staufen, dass die Vorteilhaftigkeit der Stockwerkeigentums-Strategie nicht zwingend an eine Zentrumslage gebunden ist. Die ausserordentlich tiefe Angebotsquote von 0.2 % in Kombination mit einem Bevölkerungswachstum von 8.4 % und einem tiefen Steuerfuss von 87 % zeigt eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Die Neubautätigkeit von 3.82 % des Wohnungsbestandes zwischen 2018 und 2023, was der höchste Wert aller untersuchten Gemeinden ist, deutet auf eine aktive Bautätigkeit hin und zeigt die Attraktivität der Gemeinde.

Unterlunkhofen als Peripheriegemeinde erzielt einen soliden NPV von 12 % nach Gewinnberücksichtigung. Mit dem tiefsten Steuerfuss aller untersuchten Gemeinden von 74 % und dem höchsten Medianeinkommen von CHF 60’600 aller untersuchten Gemeinden sowie einem Bevölkerungswachstum von 10.8 % zeigt Unterlunkhofen eine überdurchschnittliche Kaufkraft und Nachfrage nach Wohneigentum.

Region Solothurn

Die Region Solothurn zeigt insgesamt die schwächsten Ergebnisse. Olten als Zentrumsgemeinde erzielt zwar einen NPV nach Gewinnberücksichtigung von 4 %, hat aber die höchste Leerstandsquote aller untersuchten Gemeinden von 2.06 % und die schwächste Neubautätigkeit von 0.2 % des Wohnungsbestandes zwischen 2018 und 2023. Das steuerbare Medianeinkommen von CHF 50’800 und der Steuerfuss von 108 % liegen im mittleren Bereich. Die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen von 20.6 % ist der schwächste Wert aller Zentrumgemeinden, wobei das Preisniveau gemäss FPRE als realistisch bewertet wird.

Der NPV von Biberist und Niederbipp fällt nach Gewinnberücksichtigung mit je –3 % negativ aus. Beide Gemeinden weisen ein Makrolage-Rating Eigentum von lediglich 3.3 respektive 3.4 auf, kombiniert mit hohen Steuerfüssen von 125 % respektive 165 % und Leerstandsquoten über dem Schweizer Durchschnitt von 1.22 % respektive 1.83 %. Die Zusatznachfrage bis 2040 ist mit 379 respektive 315 gering und die Neubautätigkeit von 2.0 % respektive 1.69 % übersteigt die Nachfrage leicht. Diese Gemeinden sind von FPRE ebenfalls als realistisch bewertet klassifiziert.

4.3 Regionale Unterschiede im Eigentums- und Mietermarkt

Die Untersuchung zeigt, dass sich der Eigentums- und der Mietermarkt in den vier Regionen unterschiedlich entwickelt haben. In allen Regionen ist die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen deutlich stärker als bei Mietwohnungen. Dies bestätigt die in der Ausgangslage dargestellte Marktentwicklung. Die Region Zürich hat mit 31.8 % die durchschnittlich höchste Preissteigerung bei Eigentumswohnungen, gefolgt von Aargau, Bern und Solothurn mit durchschnittlich 22.4 %. Die Mietpreisentwicklung ist in allen Regionen deutlich tiefer. Auch hier ist die Region Zürich an der Spitze mit durchschnittlich 14.5 %, gefolgt von Aargau, Solothurn und Bern mit durchschnittlich 9.0 %. Diese Differenz zwischen Eigentums- und Mietermarkt ist vermutlich der Treiber für die grundsätzliche Vorteilhaftigkeit der Stockwerkeigentums-Strategie über die gesamte Untersuchung hinweg.

Die Eigentumsquote variiert deutlich zwischen den Regionen und innerhalb der Lagetypen. Während die Stadt Zürich mit 11.5 % die tiefste Eigentumsquote aller untersuchten Gemeinden aufweist, erreicht Unterlunkhofen mit 28.1 % den höchsten Wert. Dieses Muster bestätigt die Eigenschaft des Schweizer Immobilienmarktes: Mit

zunehmender Distanz zu Zentren steigt der Anteil an Wohneigentum, während in den Zentrumslagen die Mietwohnungen dominieren.

Die Angebotsquoten zeigen ein gespiegeltes Bild. In den Zentrumslagen Zürich, Bern, Aarau und Olten sind die Angebotsquoten bei Eigentumswohnungen tief mit 1.08 % bis 1.90 %, was auf eine angespannte Marktsituation im Eigentumssegment hindeutet. In den Agglomerations- und Peripheriegemeinden hingegen variiert die Angebotsquote stärker von 0.20 % bis 7.30 %. Diese Heterogenität zeigt, dass die Investitionsattraktivität der Stockwerkeigentums-Strategie ausserhalb der Zentrumslagen deutlich stärker von der einzelnen Gemeinde abhängt als von der übergeordneten Region.

Das Bild im Mietermarkt zeigt, dass die Angebotsquoten für Mietwohnungen in den Peripheriegemeinden mit 3.20 % bis 6.20 % durchgehend höher sind als in Zentrumsgemeinden, was auf eine geringere Marktanspannung im Mietsegment hindeutet. Dies bestätigt, dass die langfristige Vermietung in peripheren Lagen tendenziell mit einem höheren Vermietungsrisiko verbunden ist, was sich auch in den strukturellen Leerstandsannahmen bei den Bewertungen niederschlägt.

5. Schlussbetrachtung

5.1 Zusammenfassung der bedeutendsten Erkenntnisse

In der Schlussbetrachtung werden die relevantesten Erkenntnisse der Untersuchung zusammengefasst. Die Stockwerkeigentums-Strategie weist bei elf von zwölf Gemeinden einen positiven NPV aus. Nur in Bern resultiert ein knapp negativer NPV von –1 %. Wird zudem ein in der Praxis üblicher Gewinn von 10 % berücksichtigt, reduziert sich die Anzahl der Gemeinden mit positivem NPV von elf auf sieben. Die attraktivsten Gemeinden sind Staufen, Studen, Zürich, Aarau, Olten und Biel. Dielsdorf, Biberist, Bauma und Niederbipp fallen nach Gewinnberücksichtigung mit Werten zwischen –3 % und –7 % negativ aus.

Die Vorteilhaftigkeit der Stockwerkeigentums-Strategie wird durch mehrere Faktoren bestimmt. Die Analyse zeigt, dass die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in den vergangenen fünf Jahren in allen vier untersuchten Regionen deutlich stärker ausgefallen ist als die Preisentwicklung bei Mietwohnungen. In der Region Zürich sind die Preise für Eigentumswohnungen um 38.1 % gestiegen, während die Preise für Mietwohnungen lediglich um 21.4 % zulegten. Diese Differenz kann einen Treiber darstellen. Die Resultate deuten darauf hin, dass Faktoren wie der Steuerfuss, die Leerstandsquote und die Angebotsquote weitere Indikatoren sein können. Aufgrund der geringen Stichprobengrösse und der damit fehlenden statistischen Signifikanz der Korrelationsanalyse können keine Zusammenhänge nachgewiesen werden. Gemeinden mit tiefem Steuerfuss wie Staufen und Unterlunkhofen weisen eine höhere Zahlungsbereitschaft auf, was sich in höheren Verkaufspreisen widerspiegelt. Tiefe Leerstandsquoten wie in Zürich und Aarau zeigen eine hohe Nachfrage am Mietwohnungsmarkt, womit höhere Mieten erzielt werden können, wobei die Mietpreise jedoch weniger stark steigen als die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen.

Die vier untersuchten Regionen zeigen verschiedene Muster. Die Region Zürich weist die stärksten Marktcharakteristika auf. Die Stadt Zürich erzielt den höchsten Kapitalwert. Die Region Aargau zeigt eine konsistente Vorteilhaftigkeit der Stockwerkeigentums-Strategie. Die Region Bern zeigt ein gemischtes Bild. Die Stadt Bern ist der einzig klare Grenzfall, während Studen als Peripheriegemeinde mit einem NPV von 7 % nach Gewinn stark abschneidet. Die Region Solothurn weist das schwächste Ergebnis auf. Biberist und Niederbipp fallen nach Gewinnberücksichtigung negativ auf und Olten hat trotz Zentrumsklassifikation mit der höchsten Leerstandsquote aller untersuchten Regionen von 2.06 % zu kämpfen.

Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass die Markmiete und der Diskontsatz essenzielle Einflussfaktoren sind. Bern und Dielsdorf zeigen sich als besonders sensitiv. Mit leichten Anpassungen der Inputparameter können die Ergebnisse kippen. Staufen und Studen dagegen zeigen eine hohe Robustheit.

Die Korrelationsanalyse zeigt, dass kein Markfaktor den NPV der Stockwerkeigentums-Strategie statistisch signifikant erklärt. Die Angebotsquote Eigentumswohnungen weist mit $r = –0.327$ den stärksten Zusammenhang auf. Alle p-Werte liegen jedoch deutlich über dem Schwellenwert von 0.05, was bei dem Stichprobenumfang von zwölf Gemeinden nicht überraschend ist. Die Ergebnisse bestätigen, dass die Investitionsattraktivität der Stockwerkeigentums-Strategie nicht durch einen einzelnen Faktor erklärt werden kann; vielmehr handelt es sich um ein Zusammenspiel von mehreren Marktcharakteristika.

5.2 Fazit und Handlungsempfehlung

Die Forschungsfrage, in welchen Schweizer Regionen der Einzelverkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum wirtschaftlich vorteilhafter ist als die langfristige Vermietung eines Mehrfamilienhauses, lässt sich wie folgt beantworten: Die Stockwerkeigentums-Strategie ist grundsätzlich in den meisten untersuchten Gemeinden vorteilhafter, jedoch mit deutlichen Unterschieden zwischen den einzelnen Gemeinden. Die Ergebnisse zeigen, dass nicht die Region oder der Lagetyp entscheidet, sondern die konkrete Gemeinde. Der Schweizer Immobilienmarkt ist in hohem Masse heterogen und eine pauschale Aussage nach Lagetyp oder Region ist nicht möglich. Jede Gemeinde weist ein individuelles Zusammenspiel von Marktcharakteristika auf, das die Vorteilhaftigkeit der jeweiligen Strategie beeinflusst. Bern beispielsweise schneidet trotz der Zentrumsklassifikation knapp negativ ab, während Staufen als Agglomerationsgemeinde einen der höchsten NPV-Werte aller untersuchten Gemeinden erzielt. Eine fundierte Investitionsentscheidung erfordert daher eine gemeindespezifische Analyse, die Lagequalität, Marktdynamik, Preisentwicklung und steuerliche Rahmenbedingungen gleichermassen berücksichtigt.

Aus Sicht der Portfoliotheorie nach Markowitz haben beide Strategien ein unterschiedliches Rendite-Risiko-Profil. Die Stockwerkeigentums-Strategie hat ein höheres Gewinnpotenzial, während die langfristige Vermietung von Mietwohnungen stabile Cashflows generiert.

Die optimale Strategie hängt nicht nur von den Marktcharakteristika, sondern auch vom Anlageprofil der Investoren ab. Investoren mit kurzfristigem Anlagehorizont können vom Einzelverkauf im Stockwerkeigentum profitieren, sofern attraktive Erlöse erzielt werden können. Institutionelle Investoren verfolgen hingegen häufiger langfristige Anlageziele und legen einen stärkeren Fokus auf stabile Cashflows und Werterhalt. Dann kann die langfristige Vermietung selbst dann attraktiv bleiben, wenn die Stockwerkeigentums-Strategie einen höheren Mehrwert erzielt. Die Wahl der Strategie ist deshalb immer im Zusammenhang mit dem individuellen Rendite-Risiko-Profil zu beurteilen.

Des Weiteren sind die Ergebnisse vor dem Hintergrund des aktuellen Zinsumfelds zu interpretieren. Tiefe Hypothekarzinsen erhöhen die Erschwinglichkeit von Wohneigentum und können die Nachfrage nach Eigentumswohnung zusätzlich stärken. Zudem wirken sich tiefe Diskontierungssätze positiv auf die Bewertung von Renditeliegenschaften aus, da die zukünftigen Mieteinnahmen stärker kapitalisiert werden. Die Vorteilhaftigkeit der beiden Strategien kann sich deshalb bei Veränderungen des Zinsumfelds verschieben. Investoren müssen darum bei Investitionsentscheidungen nicht nur die aktuelle Marktsituation berücksichtigen, sondern auch mögliche Szenarien einer zukünftigen Zinsentwicklung abbilden.

Die Ergebnisse sind zudem unter Berücksichtigung der vorgenommenen Abgrenzung und der gewählten Methodik zu interpretieren. Das Modell berücksichtigt keine steuerlichen Auswirkungen, Finanzierungs- sowie Transaktionskosten. Diese Faktoren können die Vorteilhaftigkeit der beiden Strategien je nach Investorenprofil unterschiedlich beeinflussen. Zudem basiert die Analyse auf einem standardisierten Referenzobjekt, wodurch die Vergleichbarkeit zwischen den Gemeinden erhöht wird. Gleichzeitig ist die Übertragbarkeit in die Praxis eingeschränkt, weil jedes Objekt individuelle Eigenschaften hat. Auch die Bewertung mittels DCF-Methode und hedonischer Preisermittlung basiert auf Annahmen zu Marktmieten, Diskontierungssätzen und Leerständen. Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass bereits geringe Veränderungen einzelner Parameter zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Darüber hinaus ist die Aussagekraft der Korrelationsanalyse aufgrund des Stichprobenumfangs von zwölf Gemeinden begrenzt, weshalb keine statistisch signifikanten Zusammenhänge nachgewiesen werden können. Die Resultate liefern somit Hinweise auf mögliche Einflussfaktoren, erlauben jedoch keine allgemeingültigen Aussagen für den gesamten Schweizer Wohnimmobilienmarkt.

Aus den Ergebnissen lassen sich folgende Handlungsempfehlungen für professionelle Immobilieninvestoren ableiten. Entscheidungen zwischen den beiden Strategien sollten

immer auf einer gemeindespezifischen Analyse basieren, eine allgemeine Präferenz für eine der beiden Strategien ist nicht gerechtfertigt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Stockwerkeigentums-Strategie in Gemeinden mit tiefer Angebotsquote bei Eigentumswohnungen, tiefem Steuerfuss und starker Bevölkerungsentwicklung attraktiv sein kann. Investoren sollten bei Fällen wie Bern oder Dielsdorf, welche bei geringen Veränderungen der Parameter kippen, verschiedene Szenarien berücksichtigen und Sensitivitätsanalysen durchführen. Zudem ist die langfristige Vermietung von Mietwohnungen in Gemeinden mit hohem Leerstand und schwacher Preisentwicklung oft die risikoärmere Strategie, auch wenn der Kapitalwert tiefer ist. Hier muss das individuelle Risikoprofil des Investors berücksichtigt werden.

Trotz der genannten Abgrenzungen liefert die Arbeit eine Grundlage für die Investitionsentscheidung zwischen der Stockwerkeigentums-Strategie und der langfristigen Vermietung von Mietwohnungen im Schweizer Wohnimmobilienmarkt. Die Ergebnisse zeigen, wie heterogen der Markt ist. Die Investitionsstrategie hängt von den spezifischen Marktcharakteristika der jeweiligen Gemeinden und dem Rendite-Risiko-Profil des Investors ab.

5.3 Ausblick

Die Ergebnisse dieser Arbeit zeigen verschiedene Grundlagen für weitere Untersuchungen.

Ein erster Ansatzpunkt ist die Ausweitung der Stichprobe. Die Analyse von zwölf Gemeinden zeigt Erkenntnisse, lässt aber keine allgemeinen Aussagen zu. Mit weiteren Regionen der Schweiz, beispielsweise die Zentralschweiz oder die Westschweiz, könnte die Aussagekraft der Ergebnisse erhöht werden und weitere Unterschiede aufzeigen. Zudem wäre es möglich, die Zusammenhänge zwischen den Marktcharakteristika besser zu analysieren.

Ein weiterer Ansatz ist die Berücksichtigung steuerlicher Themen und der Finanzierung. Der Einbezug von Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern oder unterschiedlichen Fremdkapitaleinsätzen würde die Praxisrelevanz erhöhen, da diese einen Einfluss auf Investitionsentscheide haben.

Zudem wäre eine dynamische Betrachtung der Marktentwicklung interessant. Die Analyse basiert auf Marktdaten zum jetzigen Zeitpunkt. Der Immobilienmarkt entwickelt sich jedoch laufend durch Zinsveränderungen, demografische Entwicklung und regulatorische Rahmenbedingungen. Darum wäre es interessant zu analysieren, wie sich

die Vorteilhaftigkeit der Strategien unter verschiedenen Zinsniveaus verändert, weil die Bewertung von Renditeliegenschaften sowie auch die Preisentwicklung von Wohneigentum mit der Zinsentwicklung zusammenspielt.

Zudem wären Analysen weiterer Immobilien möglich. Die vorliegende Arbeit befasst sich mit einem standardisierten Neubau-Mehrfamilienhau. Es wäre spannend zu analysieren, ob die Ergebnisse auch für Bestandesliegenschaften mit oder ohne Sanierungsbedarf gelten.

Literaturverzeichnis

Bauma (2025). *Steuerfuss*. Gefunden unter https://www.bauma.ch/steuerfuss [abgerufen am 21.06.2026]

Biberist (2025). *Zahlen & Statistiken.* Gefunden unter https://www.biberist.ch/de/gemeinde/zahlen-statistiken/ [abgerufen am 21.06.2026]

Biel (ohne Datum). *Alles zum Thema Steuern*. Gefunden unter https://www.biel-bienne.ch/de/steuern.html/108 [abgerufen am 21.06.2026]

Bundesamt für Statistik (ohne Datum). *Leerwohnungen*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html [abgerufen am 18.06.2026]

Bundesamt für Statistik (2024). *Mieter / Eigentümer.* Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/mieter-eigentuemer.html [abgerufen am 12.05.2026]

Bundesamt für Statistik (2026). *Mietwohnungen*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html [abgerufen am 03.05.2026]

Bundesamt für Wohnungswesen (2024a, 18. März). *Indikatoren des Wohnungsmarkts*. Gefunden unter https://www.bwo.admin.ch/de/indikatoren-des-wohnungsmarkts

Bundesamt für Wohnungswesen (2024b, 26. Juli). *Wohneigentum*. Gefunden unter https://www.bwo.admin.ch/de/wohneigentum

Bundesamt für Wohnungswesen (2025, 9. September). *Leerwohnungsziffer fällt auf 1 Prozent im Jahr 2025*. Gefunden unter

Dielsdorf (2026). *Steuerfüsse / Steuerberechnung*. Gefunden unter https://www.dielsdorf.ch/dienstleistungen/26338 [abgerufen am 21.06.2026]

Fahrländer, S. S. & Kloess, S. G. (2024a). *Grundlagen der Immobilienökonomie. Lehrbuch in 2 Bänden*. 2., erweitere Auflage. St. Gallen: Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV.

Fahrländer, S. S. & Kloess, S. G. (2024b). *Angewandte Immobilienökonomie. Lehrbuch in 2 Bänden*. 2., erweitere Auflage. St. Gallen: Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV.

Fahrländer Partner (2026). *FPRE IMBAS.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://fpre.ch/tools/imbas/ [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026a). *Gemeindecheck Wohnen. Aarau.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026b). *Gemeindecheck Wohnen. Bauma.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026c). *Gemeindecheck Wohnen. Bern.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026d). *Gemeindecheck Wohnen. Biberist.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026e). *Gemeindecheck Wohnen. Biel.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026f). *Gemeindecheck Wohnen. Dielsdorf.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026g). *Gemeindecheck Wohnen. Niederbipp.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026h). *Gemeindecheck Wohnen. Olten.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026i). *Gemeindecheck Wohnen. Staufen.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026j). *Gemeindecheck Wohnen. Studen.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026k). *Gemeindecheck Wohnen. Unterlunkhofen.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Fahrländer Partner (2026l). *Gemeindecheck Wohnen. Zürich.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://imbas.fpre.ch [abgerufen am 30.05.2026]

Hauck, L., Schmidheiny, K. & von Ehrlich, M. (2024, 3. Mai). Wohnungsbau zwischen Markt und Staat. *Die Volkswirtschaft*. Gefunden unter https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/05/wohnungsbau-zwischen-markt-und-staat/

Kanton Aargau (2026). *Verzeichnis der Gemeinde- und Kirchensteuerfüsse für das Jahr 2026*. Gefunden unter https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/dfr/dokumente/steuern/natuerliche-personen/steuerberechnung-tarife-natuerliche-personen/gemeinde-und-kirchensteuerf-sse-2026-v5.pdf [abgerufen am 21.06.2026]

Lütolf, P., Rupp, M. & Birrer, T. K. (2018). *Handbuch Finanzmanagement*. *Bewertung, Finanzierung und Risikomanagement im Rahmen der wertorientierten Unternehmensführung.* Zürich: NZZ Libro, Neue Zürcher Zeitung AG.

Minergie (ohne Datum). *Was ist Minergie?* Gefunden unter https://www.minergie.ch/de/ [abgerufen am 12.05.2026]

Niederbipp (2025). *Kennzahlen von Niederbipp.* Gefunden unter https://www.niederbipp.ch/kennzahlen [abgerufen am 21.06.2026]

Olten (2025). *Informationen zum Steuerwesen.* Gefunden unter https://www.olten.ch/portraitsteuern [abgerufen am 21.06.2026]

Raiffeisen (2025). *Gemeindeinfos in Zahlen und Statistiken. Bern in Zahlen*. Gefunden unter https://www.raiffeisen.ch/rch/de/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/gemeindeinfo.bern.html [abgerufen am 21.06.2026]

Schläpfer, J., Schmid, M., Bracher, J. & Marongiu, C. (2024). *Zinsanstieg: Effekte auf Wohnungsbau und -preise*. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.

Stadt Zürich (2026). *Steuerberechnung und Steuerfuss*. Gefunden unter https://www.stadt-zuerich.ch/de/lebenslagen/steuern/natuerliche-personen/steuerberechnung.html [abgerufen am 21.06.2026]

Studen (2026). *Steuern*. Gefunden unter https://www.studen.ch/index.php?apid=148599981&apparentid=504558356 [abgerufen am 21.06.2026]

UBS (2025, 8. Mai). *Wachstum und Wandel im Immobilienmarkt*. Gefunden unter https://www.ubs.com/microsites/focus/de/markets/2025/growth-and-change-in-real-estate-market.html

Universität Zürich (ohne Datum). *Korrelation nach Bravais-Pearson*. Gefunden unter https://www.methodenberatung.uzh.ch/de/datenanalyse_spss/zusammenhaenge/korrelation.html [abgerufen am 05.07.2026]

Willimann, I., Lienhard, M., Gmünder, M. & Käppeli, S. (2024, 6. Februar). Wohnungsknappheit in der Schweiz: Ein Überblick. *Die Volkswirtschaft*. Gefunden unter https://dievolkswirtschaft.ch/de/2024/02/wohnungsknappheit-in-der-schweiz-ein-ueberblick/

Wüest Partner (2022). *Fundamentalwert Spezialstudie Preise Wohneigentum.* Immo-Monitoring Herbstausgabe.

Wüest Partner (2025). *Immobilienmarkt Schweiz 2025 | 4.* Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestpartner.com/chde/produkt/immobilienmarkt-schweiz-2025-4/ [abgerufen am 28.04.2026]

Wüest Partner (2026a). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Aarau*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026b). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Bauma*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026c). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Bern*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026d). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Biberist*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026e). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Biel*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026f). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Dielsdorf*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026g). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Niederbipp*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026h). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Olten*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026i). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Staufen*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026j). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Studen*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026k). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Unterlunkhofen*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

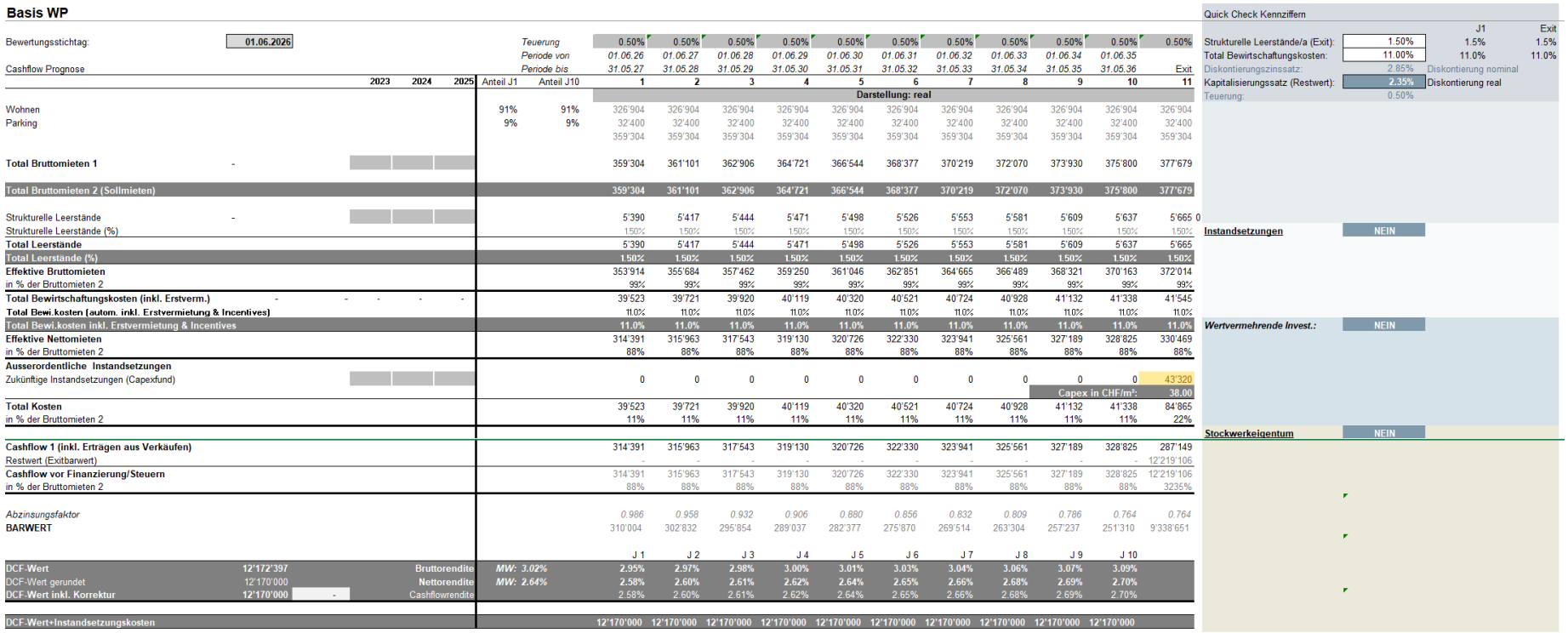
Wüest Partner (2026l). *Wüest Dimensions, Standortinformationen Zürich*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [abgerufen am 30.05.2026]

Wüest Partner (2026m). *Wüest Dimensions - Datenbank*. Kostenpflichtige Datenbank. Gefunden unter https://www.wuestdimensions.com/#/mli [mehrmals abgerufen im Zeitraum von Mai 2026 bis August 2026]

Anhang

Anhang 1 – Bewertungen Aarau

DCF-Bewertung Aarau



Basis WP

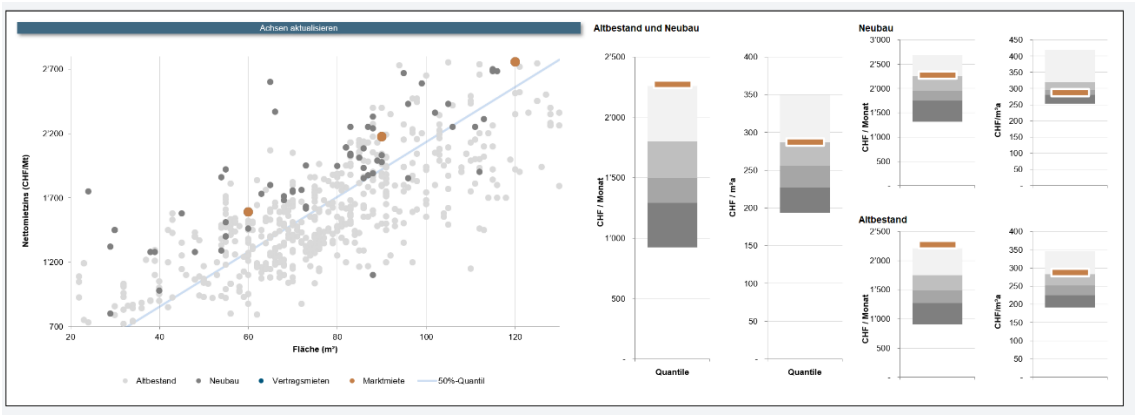
| | | |

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Aarau



Geschoss	Attik	Typ	Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	Zi	EH	NWF/EH	NWF Total	NM2/Mt	NM2/a	NM2/m2a	Fläche	NM2/M2	NM2/a3	NM2/m²a4	Diff.	Übergen	Pot. ab Jahr
			Aktueller Leerstand:	0.0%	Optionen (+)			1'140 m²	1'140 m²	Min: 0	Summe 359'304	359'304	Summe 1'140	Min: 0	Summe 359'304	359'304			
										Max: 2756	Vertragsmieten 315			Max: 2756	Marktmiete 315				
0	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'173.00	26'076	290	90	2'173.00	26'076	290	0%	10	
0	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'173.00	26'076	290	90	2'173.00	26'076	290	0%	10	
0	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	2'756.00	33'072	276	120	2'756.00	33'072	276	0%	10	
1	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'173.00	26'076	290	90	2'173.00	26'076	290	0%	10	
1	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'173.00	26'076	290	90	2'173.00	26'076	290	0%	10	
1	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	2'756.00	33'072	276	120	2'756.00	33'072	276	0%	10	
2	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'173.00	26'076	290	90	2'173.00	26'076	290	0%	10	
2	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'173.00	26'076	290	90	2'173.00	26'076	290	0%	10	
2	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	2'756.00	33'072	276	120	2'756.00	33'072	276	0%	10	
3	Wohnen	Private Mieterschaft				2.5	1	60.0	60	1'590.00	19'080	318	60	1'590.00	19'080	318	0%	10	
3	Wohnen	Private Mieterschaft				2.5	1	60.0	60	1'590.00	19'080	318	60	1'590.00	19'080	318	0%	10	
3	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	2'756.00	33'072	276	120	2'756.00	33'072	276	0%	10	
-1	Parking						18			150.00	32'400		-	150.00	32'400		0%	10	

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Aarau



Verkaufserlös Aarau - Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	1'125'833	11'851
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	50'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	11'900
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	50'000
Industrie / Gewerb	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	Zi	EH	NWF/EH	I	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
						Summe 1'140 m² 1'140 m²	uelle gabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 1447040	TOT: 14'411'260 SPSS	14'411'260 12'641
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'053'150	1'053'150	11'702
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'053'150	1'053'150	11'702
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'389'920	1'389'920	11'583
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'053'150	1'053'150	11'702
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'053'150	1'053'150	11'702
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'389'920	1'389'920	11'583
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'074'570	1'074'570	11'940
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'074'570	1'074'570	11'940
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'418'480	1'418'480	11'821
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			752'080	752'080	12'535
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			752'080	752'080	12'535
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'447'040	1'447'040	12'059
-1		Parking	01.10.2026		18	-			50'000	900'000	

Verkaufserlös Aarau – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	903'333	9'509
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	50'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	9'540
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	50'000
Industrie / Gewe	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	Zi	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
						Summe 1'140 m² 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 1160064	TOT: 11'731'716 SPSS	11'731'716 10'291
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			844'290	844'290	9'381
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			844'290	844'290	9'381
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'114'272	1'114'272	9'286
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			844'290	844'290	9'381
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			844'290	844'290	9'381
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'114'272	1'114'272	9'286
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			861'462	861'462	9'572
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			861'462	861'462	9'572
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'137'168	1'137'168	9'476
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			602'928	602'928	10'049
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			602'928	602'928	10'049
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'160'064	1'160'064	9'667
-1		Parking	01.10.2026		18	-			50'000	900'000	

DCF-Bewertung Bauma

Basis WP

Bewertungsstichtag:	01.06.2026													
						Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
						Periode von	*01.06.26*	*01.06.27*	*01.06.28*	*01.06.29*	*01.06.30*	*01.06.31*	*01.06.32*	*01.06.33*	*01.06.34*	*01.06.35*	
Cashflow Prognose						*Periode bis*	*31.05.27*	*31.05.28*	*31.05.29*	*31.05.30*	*31.05.31*	*31.05.32*	*31.05.33*	*31.05.34*	*31.05.35*	*31.05.36*	Exit
		2023	2024	2025	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
												Darstellung: real					
Wohnen					92%	92%	308'400	308'400	308'400	308'400	308'400	308'400	308'400	308'400	308'400	308'400	308'400
Parking					8%	8%	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920
							334'320	334'320	334'320	334'320	334'320	334'320	334'320	334'320	334'320	334'320	334'320
Total Bruttomieten 1	-						334'320	335'992	337'672	339'360	341'057	342'762	344'476	346'198	347'929	349'669	351'417
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)							334'320	335'992	337'672	339'360	341'057	342'762	344'476	346'198	347'929	349'669	351'417
Strukturelle Leerstände	-						6'686	6'720	6'753	6'787	6'821	6'855	6'890	6'924	6'959	6'993	7'028
Strukturelle Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Total Leerstände							6'686	6'720	6'753	6'787	6'821	6'855	6'890	6'924	6'959	6'993	7'028
Total Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Effektive Bruttomieten							327'634	329'272	330'918	332'573	334'236	335'907	337'586	339'274	340'971	342'675	344'389
in % der Bruttomieten 2							98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstverm	-	-	-	-	-		36'775	36'959	37'144	37'330	37'516	37'704	37'892	38'082	38'272	38'464	38'656
Total Bewi.kosten (autom. inkl. Erstvermietung & Incentives)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Effektive Nettomieten							290'858	292'313	293'774	295'243	296'719	298'203	299'694	301'192	302'698	304'212	305'733
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Ausserordentliche Instandsetzungen																	
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320
															Capex in CHF/m²:		38.00
Total Kosten							36'775	36'959	37'144	37'330	37'516	37'704	37'892	38'082	38'272	38'464	81'976
in % der Bruttomieten 2							11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	23%
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)							290'858	292'313	293'774	295'243	296'719	298'203	299'694	301'192	302'698	304'212	262'413
Restwert (Exitbarwert)							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9'371'891
Cashflow vor Finanzierung/Steuern							290'858	292'313	293'774	295'243	296'719	298'203	299'694	301'192	302'698	304'212	9'371'891
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	2667%
Abzinsungsfaktor							*0.984*	*0.952*	*0.921*	*0.892*	*0.863*	*0.835*	*0.808*	*0.782*	*0.757*	*0.733*	*0.733*
BARWERT							286'175	278'308	270'693	263'286	256'082	249'075	242'260	235'631	229'184	222'913	6'867'314
							J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10	
DCF-Wert	9'429'126			Bruttorendite	*MW: 3.63%*		3.55%	3.56%	3.58%	3.60%	3.62%	3.63%	3.65%	3.67%	3.69%	3.71%	
DCF-Wert gerundet	9'430'000			Nettorendite	*MW: 3.15%*		3.08%	3.10%	3.12%	3.13%	3.15%	3.16%	3.18%	3.19%	3.21%	3.23%	
DCF-Wert inkl. Korrektur	9'430'000	-		Cashflowrendite			3.08%	3.10%	3.12%	3.13%	3.15%	3.16%	3.18%	3.19%	3.21%	3.23%	
DCF-Wert+Instandsetzungskosten							9'430'000	9'430'000	9'430'000	9'430'000	9'430'000	9'430'000	9'430'000	9'430'000	9'430'000	9'430'000	

Quick Check Kennziffern

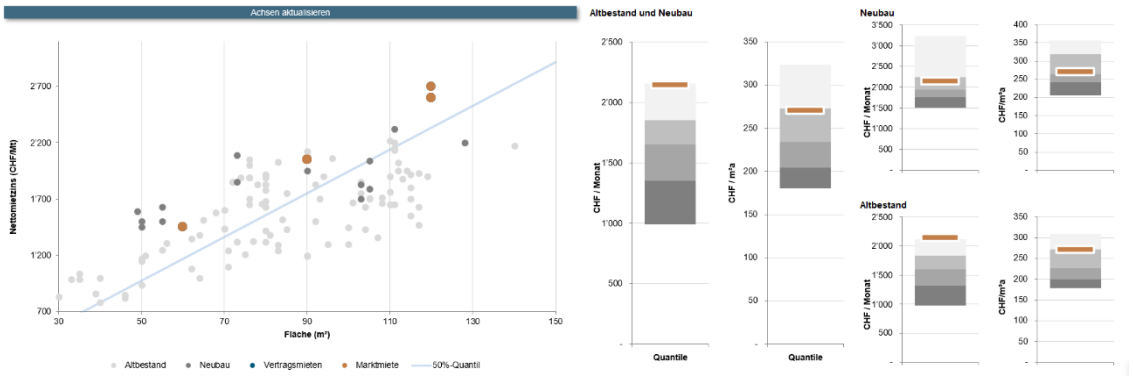
		J1	Exit
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	2.00%	2.0%	2.0%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	3.30%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert):	2.80%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		

Instandsetzungen	NEIN
Wertvermehrende Invest.:	NEIN
Stockwerkeigentum	NEIN

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Bauma

													Min: 0	Summe 334'320	334'320		Min: 0	Summe 334'320	334'320
		Aktueller Leerstand:		0.0%	Optionen			1'140 m²	1'140 m²				Max: 2700	Vertragsmieten	293	1'140	Max: 2700	Marktmiete	293
Geschos	Attik	Typ	Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	NWF/EH	NWF Tota		NMZ/Mt	NMZ/a	NMZ/m2a	Fläche		NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90		2'050.00	24'600	273	90		2'050.00	24'600	273	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90		2'050.00	24'600	273	90		2'050.00	24'600	273	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120		2'600.00	31'200	260	120		2'600.00	31'200	260	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90		2'050.00	24'600	273	90		2'050.00	24'600	273	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90		2'050.00	24'600	273	90		2'050.00	24'600	273	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120		2'600.00	31'200	260	120		2'600.00	31'200	260	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90		2'050.00	24'600	273	90		2'050.00	24'600	273	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90		2'050.00	24'600	273	90		2'050.00	24'600	273	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120		2'600.00	31'200	260	120		2'600.00	31'200	260	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60		1'450.00	17'400	290	60		1'450.00	17'400	290	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60		1'450.00	17'400	290	60		1'450.00	17'400	290	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120		2'700.00	32'400	270	120		2'700.00	32'400	270	
-1		Parking					18				120.00	25'920		-		120.00	25'920		

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Bauma



Verkaufserlös Bauma – Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	758'333	7'982
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	8'020
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewerb	CHF/m²	

						Summe 1'140 m² 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 975232	TOT: 9'825'908 SPSS	9'825'908 8'619
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			709'770	709'770	7'886
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			709'770	709'770	7'886
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			936'736	936'736	7'806
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			709'770	709'770	7'886
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			709'770	709'770	7'886
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			936'736	936'736	7'806
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			724'206	724'206	8'047
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			724'206	724'206	8'047
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			955'984	955'984	7'967
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			506'864	506'864	8'448
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			506'864	506'864	8'448
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			975'232	975'232	8'127
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

Verkaufserlös Bauma – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	803'333	8'456
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	8'500
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewerb	CHF/m²	

						Summe 1'140 m² 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 1033600	TOT: 10'370'900 SPSS	10'370'900 9'097
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			752'250	752'250	8'358
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			752'250	752'250	8'358
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			992'800	992'800	8'273
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			752'250	752'250	8'358
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			752'250	752'250	8'358
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			992'800	992'800	8'273
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			767'550	767'550	8'528
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			767'550	767'550	8'528
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'013'200	1'013'200	8'443
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			537'200	537'200	8'953
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			537'200	537'200	8'953
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'033'600	1'033'600	8'613
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

DCF-Bewertung Bern

Basis WP

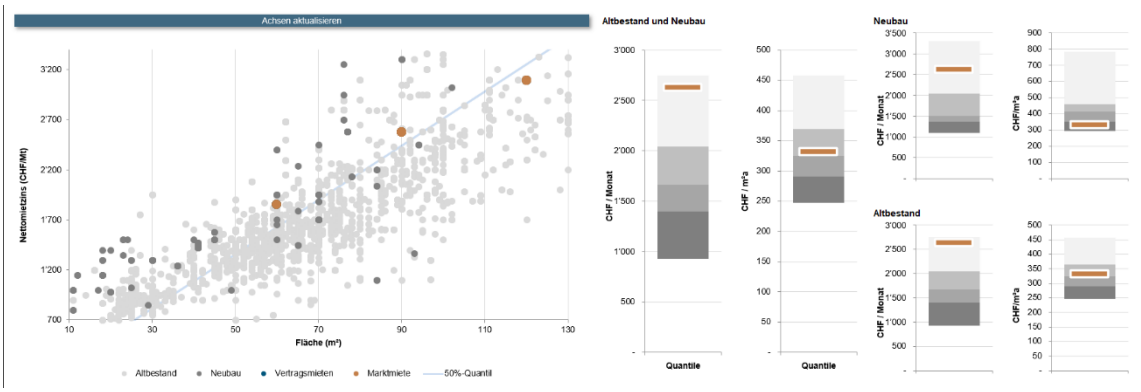
Bewertungsstichtag:	01.06.2026														
						Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
						Periode von	*01.06.26*	*01.06.27*	*01.06.28*	*01.06.29*	*01.06.30*	*01.06.31*	*01.06.32*	*01.06.33*	*01.06.34*	*01.06.35*	
Cashflow Prognose						*Periode bis*	*31.05.27*	*31.05.28*	*31.05.29*	*31.05.30*	*31.05.31*	*31.05.32*	*31.05.33*	*31.05.34*	*31.05.35*	*31.05.36*	Exit
		2023	2024	2025	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
							Darstellung: real										
Wohnen					92%	92%	378'216	378'216	378'216	378'216	378'216	378'216	378'216	378'216	378'216	378'216	378'216
Parking					8%	8%	32'400	32'400	32'400	32'400	32'400	32'400	32'400	32'400	32'400	32'400	32'400
							410'616	410'616	410'616	410'616	410'616	410'616	410'616	410'616	410'616	410'616	410'616
Total Bruttomieten 1	-						410'616	412'669	414'732	416'806	418'890	420'985	423'089	425'205	427'331	429'468	431'615
Mieteinnahmen aus Investionen							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)							410'616	412'669	414'732	416'806	418'890	420'985	423'089	425'205	427'331	429'468	431'615
Strukturelle Leerstände	-						6'159	6'190	6'221	6'252	6'283	6'315	6'346	6'378	6'410	6'442	6'474
Strukturelle Leerstände (%)							1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Total Leerstände							6'159	6'190	6'221	6'252	6'283	6'315	6'346	6'378	6'410	6'442	6'474
Total Leerstände (%)							**1.50%**	**1.50%**	**1.50%**	**1.50%**	**1.50%**	**1.50%**	**1.50%**	**1.50%**	**1.50%**	**1.50%**	**1.50%**
Effektive Bruttomieten							404'457	406'479	408'511	410'554	412'607	414'670	416'743	418'827	420'921	423'026	425'141
in % der Bruttomieten 2							99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstvern	-	-	-	-	-		45'168	45'394	45'621	45'849	46'078	46'308	46'540	46'773	47'006	47'241	47'478
Total Bewi.kosten (autom. inkl. Erstvermietung & Incentives)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten (autom inkl. Korrektur)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives							**11.0%**	**11.0%**	**11.0%**	**11.0%**	**11.0%**	**11.0%**	**11.0%**	**11.0%**	**11.0%**	**11.0%**	**11.0%**
Effektive Nettomieten							359'289	361'085	362'891	364'705	366'529	368'361	370'203	372'054	373'915	375'784	377'663
in % der Bruttomieten 2							88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
Ausserordentliche Instandsetzungen																	
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320
																Capex in CHF/m²:	38.00
Total Kosten							45'168	45'394	45'621	45'849	46'078	46'308	46'540	46'773	47'006	47'241	90'798
in % der Bruttomieten 2							11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	21%
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)							359'289	361'085	362'891	364'705	366'529	368'361	370'203	372'054	373'915	375'784	334'343
Restwert (Exitbarwert)							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14'536'656
Cashflow vor Finanzierung/Steuern							359'289	361'085	362'891	364'705	366'529	368'361	370'203	372'054	373'915	375'784	14'536'656
in % der Bruttomieten 2							88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	3368%
Abzinsungsfaktor							*0.986*	*0.959*	*0.933*	*0.907*	*0.882*	*0.858*	*0.835*	*0.812*	*0.790*	*0.768*	*0.768*
BARWERT							354'362	346'335	338'522	330'884	323'420	316'123	308'992	302'021	295'207	288'548	11'162'035
							J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10	
DCF-Wert	14'409'548			Bruttorendite	*MW:*	*2.91%*	2.85%	2.86%	2.88%	2.89%	2.91%	2.92%	2.94%	2.95%	2.97%	2.98%	
DCF-Wert gerundet	14'410'000			Nettorendite	*MW:*	*2.55%*	2.49%	2.51%	2.52%	2.53%	2.54%	2.56%	2.57%	2.58%	2.59%	2.61%	
DCF-Wert inkl. Korrektur	14'410'000	-		Cashflowrendite			2.49%	2.51%	2.52%	2.53%	2.54%	2.56%	2.57%	2.58%	2.59%	2.61%	
DCF-Wert+Instandsetzungskosten							14'410'000	14'410'000	14'410'000	14'410'000	14'410'000	14'410'000	14'410'000	14'410'000	14'410'000	14'410'000	

Quick Check Kennziffern			
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	1.50%	1.5%	1.5%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	2.80%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert):	2.30%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		
Instandsetzungen	NEIN		
Wertvermehrende Invest.:	NEIN		

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Bern

									Summe			Summe			Summe					
								Min: 0	410'616	410'616	1'140	Min: 0	410'616	410'616						
Aktueller Leerstand:	0.0%	Optionen			1'140 m²	1'140 m²		Max: 3090	Vertragsmieten	360		Max: 3090	Marktmiete	360						
Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	NWF/EH	NWF Total	NMZ/Mt	NMZ/a	NMZ/m2a	Fläche	NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4	Diff. Überga	U(J)	Pot. ab Jahr				
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'575.00	30'900	343	90	2'575.00	30'900	343	0%	10					
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'575.00	30'900	343	90	2'575.00	30'900	343	0%	10					
Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	3'090.00	37'080	309	120	3'090.00	37'080	309	0%	10					
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'575.00	30'900	343	90	2'575.00	30'900	343	0%	10					
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'575.00	30'900	343	90	2'575.00	30'900	343	0%	10					
Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	3'090.00	37'080	309	120	3'090.00	37'080	309	0%	10					
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'575.00	30'900	343	90	2'575.00	30'900	343	0%	10					
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'575.00	30'900	343	90	2'575.00	30'900	343	0%	10					
Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	3'090.00	37'080	309	120	3'090.00	37'080	309	0%	10					
Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'854.00	22'248	371	60	1'854.00	22'248	371	0%	10					
Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'854.00	22'248	371	60	1'854.00	22'248	371	0%	10					
Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	3'090.00	37'080	309	120	3'090.00	37'080	309	0%	10					
				18			150.00	32'400		-	150.00	32'400		0%	10					

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Bern



Verkaufserlös Bern – Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	1'135'833	11'956
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	50'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	12'000
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	50'000
Industrie / Gewe	CHF/m²	

						Summe	manuelle	manuelle	Min: 0	TOT: 14'524'800	-	
						1'140 m²			Max: 2918400	SPSS	24'851	
						1'140 m²	Eingabe	Eingabe				
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²	
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'062'000	1'062'000	11'800	
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'062'000	1'062'000	11'800	
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'401'600	1'401'600	11'680	
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'062'000	1'062'000	11'800	
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'062'000	1'062'000	11'800	
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'401'600	1'401'600	11'680	
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'083'600	1'083'600	12'040	
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'083'600	1'083'600	12'040	
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'430'400	1'430'400	11'920	
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			758'400	758'400	12'640	
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			758'400	758'400	12'640	
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'459'200	1'459'200	12'160	
-1		Parking	01.10.2026		18	-			50'000	900'000		

Verkaufserlös Bern – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	1'021'667	10'754
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	50'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	10'800
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	50'000
Industrie / Gewe	CHF/m²	

						Summe			Min: 0	TOT: 13'162'320	13'162'320	
						1'140 m²			Max: 1313280	SPSS	11'546	
						1'140 m²						
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²			
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0	955'800	955'800	10'620			
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0	955'800	955'800	10'620			
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0	1'261'440	1'261'440	10'512			
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0	955'800	955'800	10'620			
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0	955'800	955'800	10'620			
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0	1'261'440	1'261'440	10'512			
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0	975'240	975'240	10'836			
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0	975'240	975'240	10'836			
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0	1'287'360	1'287'360	10'728			
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0	682'560	682'560	11'376			
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0	682'560	682'560	11'376			
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0	1'313'280	1'313'280	10'944			
-1		Parking	01.10.2026		18	-	50'000	900'000				

Anhang 4 – Bewertungen Biberist

DCF-Bewertung Biberist

Basis WP

Bewertungsstichtag:	01.06.2025					Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
						Periode von	01.06.25	01.06.26	01.06.27	01.06.28	01.06.29	01.06.30	01.06.31	01.06.32	01.06.33	01.06.34	
Cashflow Prognose						Periode bis	31.05.26	31.05.27	31.05.28	31.05.29	31.05.30	31.05.31	31.05.32	31.05.33	31.05.34	31.05.35	Exit
		2022	2023	2024	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
							Darstellung: real										
Wohnen					91%	91%	263'544	263'544	263'544	263'544	263'544	263'544	263'544	263'544	263'544	263'544	263'544
Parking					9%	9%	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920
							289'464	289'464	289'464	289'464	289'464	289'464	289'464	289'464	289'464	289'464	289'464
Total Bruttomieten 1	-						289'464	290'911	292'366	293'828	295'297	296'773	298'257	299'748	301'247	302'753	304'267
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)							289'464	290'911	292'366	293'828	295'297	296'773	298'257	299'748	301'247	302'753	304'267
Strukturelle Leerstände	-						5'789	5'818	5'847	5'877	5'906	5'935	5'965	5'995	6'025	6'055	6'085
Strukturelle Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Total Leerstände							5'789	5'818	5'847	5'877	5'906	5'935	5'965	5'995	6'025	6'055	6'085
Total Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Effektive Bruttomieten							283'675	285'093	286'519	287'951	289'391	290'838	292'292	293'754	295'222	296'698	298'182
in % der Bruttomieten 2							98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstvern	-	-	-	-	-		31'841	32'000	32'160	32'321	32'483	32'645	32'808	32'972	33'137	33'303	33'469
Total Bewi.kosten (manuell in %, exkl. Erstvermietungskosten)																	
Total Bewi.kosten (autom. inkl. Erstvermietung & Incentives)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten (autom inkl. Korrektur)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Effektive Nettomieten							251'834	253'093	254'358	255'630	256'908	258'193	259'484	260'781	262'085	263'396	264'712
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Ausserordentliche Instandsetzungen																	
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320
															Capex in CHF/m²:		38.00
Total Kosten							31'841	32'000	32'160	32'321	32'483	32'645	32'808	32'972	33'137	33'303	76'789
in % der Bruttomieten 2							11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	25%
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)							251'834	253'093	254'358	255'630	256'908	258'193	259'484	260'781	262'085	263'396	221'392
Restwert (Exitbarwert)							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8'199'722
Cashflow vor Finanzierung/Steuern							251'834	253'093	254'358	255'630	256'908	258'193	259'484	260'781	262'085	263'396	8'199'722
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	2695%
Abzinsungsfaktor							*0.984*	*0.953*	*0.924*	*0.895*	*0.867*	*0.840*	*0.814*	*0.788*	*0.763*	*0.740*	*0.740*
BARWERT							247'899	241'323	234'951	228'747	222'707	216'827	211'102	205'528	200'101	194'817	6'064'830
							J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10	
DCF-Wert	8'293'639			Bruttorendite	*MW: 3.57%*		3.49%	3.51%	3.53%	3.54%	3.56%	3.58%	3.60%	3.62%	3.63%	3.65%	
DCF-Wert gerundet	8'290'000			Nettorendite	*MW: 3.11%*		3.04%	3.05%	3.07%	3.08%	3.10%	3.11%	3.13%	3.15%	3.16%	3.18%	
DCF-Wert inkl. Korrektur	8'290'000	-		Cashflowrendite			3.04%	3.05%	3.07%	3.08%	3.10%	3.11%	3.13%	3.15%	3.16%	3.18%	
DCF-Wert+Instandsetzungskosten							8'290'000	8'290'000	8'290'000	8'290'000	8'290'000	8'290'000	8'290'000	8'290'000	8'290'000	8'290'000	

Quick Check Kennziffern

		J1	Exit
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	2.00%	2.0%	2.0%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	3.20%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert)	2.70%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		

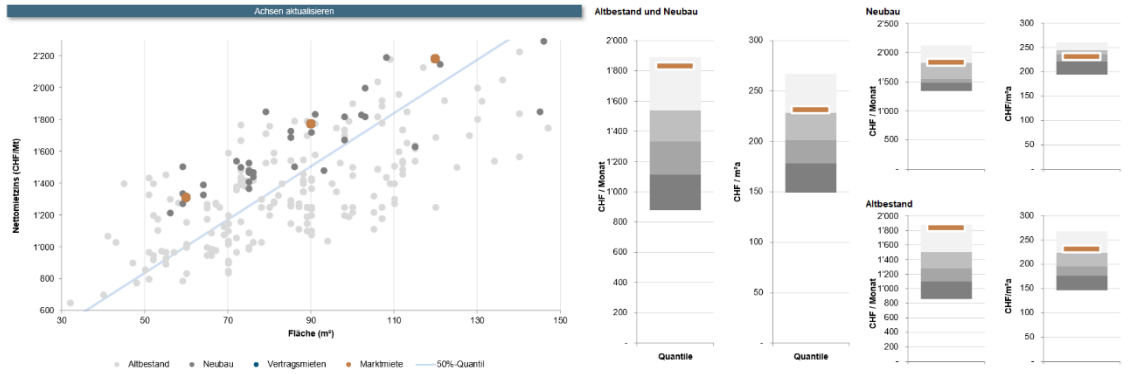
Instandsetzungen NEIN

Wertvermehrende Invest.: NEIN

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Biberist

Aktueller Leerstand:	0.0%	Optionen			1'140 m²	1'140 m²	Min: 0	Summe 289'464	289'464	Summe 1'140	Min: 0	Summe 289'464	289'464		
Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	NWF/EH	NWF Tota	Max: 2'180	Vertragsmieten	254	Fläche	Max: 2'180	Marktmiete	254	Diff. Überga.	Pot. ab
							NMZ/Mt	NMZ/a	NMZ/m2a		NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4	0%	U(J) Jahr
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'771.00	21'252	236	90	1'771.00	21'252	236	0%	10
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'771.00	21'252	236	90	1'771.00	21'252	236	0%	10
Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'180.00	26'160	218	120	2'180.00	26'160	218	0%	10
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'771.00	21'252	236	90	1'771.00	21'252	236	0%	10
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'771.00	21'252	236	90	1'771.00	21'252	236	0%	10
Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'180.00	26'160	218	120	2'180.00	26'160	218	0%	10
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'771.00	21'252	236	90	1'771.00	21'252	236	0%	10
Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'771.00	21'252	236	90	1'771.00	21'252	236	0%	10
Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'180.00	26'160	218	120	2'180.00	26'160	218	0%	10
Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'308.00	15'696	262	60	1'308.00	15'696	262	0%	10
Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'308.00	15'696	262	60	1'308.00	15'696	262	0%	10
Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'180.00	26'160	218	120	2'180.00	26'160	218	0%	10
				18			120.00	25'920		-	120.00	25'920		0%	10

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Biberist



Verkaufserlös Biberist – Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	700'833	7'377
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	7'400
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewe	CHF/m²	

					Summe 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0	TOT: 9'121'960	9'121'960
					1'140 m²			Max: 899840	SPSS	8'002
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			654'900	654'900	7'277
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			654'900	654'900	7'277
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			864'320	864'320	7'203
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			654'900	654'900	7'277
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			654'900	654'900	7'277
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			864'320	864'320	7'203
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			668'220	668'220	7'425
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			668'220	668'220	7'425
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			882'080	882'080	7'351
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			467'680	467'680	7'795
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			467'680	467'680	7'795
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			899'840	899'840	7'499
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

Verkaufserlös Biberist – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	681'667	7'175
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	7'210
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewe	CHF/m²	

					Summe 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0	TOT: 8'906'234	8'906'234
					1'140 m²			Max: 876736	SPSS	7'812
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			638'085	638'085	7'090
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			638'085	638'085	7'090
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			842'128	842'128	7'018
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			638'085	638'085	7'090
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			638'085	638'085	7'090
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			842'128	842'128	7'018
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			651'063	651'063	7'234
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			651'063	651'063	7'234
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			859'432	859'432	7'162
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			455'672	455'672	7'595
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			455'672	455'672	7'595
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			876'736	876'736	7'306
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

DCF-Bewertung Biel

Anhang 5 – Bewertungen Biel

Basis WP

Bewertungsstichtag:	01.06.2026					Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
						Periode von	01.06.26	01.06.27	01.06.28	01.06.29	01.06.30	01.06.31	01.06.32	01.06.33	01.06.34	01.06.35	
Cashflow Prognose						Periode bis	31.05.27	31.05.28	31.05.29	31.05.30	31.05.31	31.05.32	31.05.33	31.05.34	31.05.35	31.05.36	Exit
		2023	2024	2025	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
							Darstellung: real										
Wohnen					91%	91%	276'720	276'720	276'720	276'720	276'720	276'720	276'720	276'720	276'720	276'720	276'720
Parking					9%	9%	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920
							302'640	302'640	302'640	302'640	302'640	302'640	302'640	302'640	302'640	302'640	302'640
Total Bruttomieten 1	-						302'640	304'153	305'674	307'202	308'738	310'282	311'833	313'393	314'960	316'534	318'117
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)							302'640	304'153	305'674	307'202	308'738	310'282	311'833	313'393	314'960	316'534	318'117
Strukturelle Leerstände	-						6'053	6'083	6'113	6'144	6'175	6'206	6'237	6'268	6'299	6'331	6'362
Sepzifischer Leerstand Sanierung/Neubau							0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Strukturelle Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Total Leerstände							6'053	6'083	6'113	6'144	6'175	6'206	6'237	6'268	6'299	6'331	6'362
Total Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Effektive Bruttomieten							296'587	298'070	299'560	301'058	302'564	304'076	305'597	307'125	308'660	310'204	311'755
in % der Bruttomieten 2							98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstvern	-	-	-	-	-		33'290	33'457	33'624	33'792	33'961	34'131	34'302	34'473	34'646	34'819	34'993
Total Bewi.kosten (autom inkl. Korrektur)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Effektive Nettomieten							263'297	264'613	265'936	267'266	268'602	269'945	271'295	272'652	274'015	275'385	276'762
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Ausserordentliche Instandsetzungen																	
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320
																Capex in CHF/m²:	38.00
Total Kosten							33'290	33'457	33'624	33'792	33'961	34'131	34'302	34'473	34'646	34'819	78'313
in % der Bruttomieten 2							11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	25%
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)							263'297	264'613	265'936	267'266	268'602	269'945	271'295	272'652	274'015	275'385	233'442
Restwert (Exitbarwert)							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9'337'673
Cashflow vor Finanzierung/Steuern							263'297	264'613	265'936	267'266	268'602	269'945	271'295	272'652	274'015	275'385	9'337'673
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	2935%
Abzinsungsfaktor							*0.985*	*0.956*	*0.928*	*0.901*	*0.875*	*0.849*	*0.824*	*0.800*	*0.776*	*0.754*	*0.754*
BARWERT							259'434	253'054	246'858	240'814	234'918	229'166	223'554	218'081	212'741	207'532	7'036'940
							J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10	
DCF-Wert	9'391'182		Bruttorendite		*MW:*	3.30%	3.22%	3.24%	3.26%	3.27%	3.29%	3.30%	3.32%	3.34%	3.35%	3.37%	
DCF-Wert gerundet	9'390'000		Nettorendite		*MW:*	2.87%	2.80%	2.82%	2.83%	2.85%	2.86%	2.87%	2.89%	2.90%	2.92%	2.93%	
DCF-Wert inkl. Korrektur	9'390'000	-	Cashflowrendite				2.80%	2.82%	2.83%	2.85%	2.86%	2.87%	2.89%	2.90%	2.92%	2.93%	
DCF-Wert+Instandsetzungskosten							9'390'000	9'390'000	9'390'000	9'390'000	9'390'000	9'390'000	9'390'000	9'390'000	9'390'000	9'390'000	

Quick Check Kennziffern

		J1	Exit
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	2.00%	2.0%	2.0%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	3.00%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert):	2.50%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		

Instandsetzungen NEIN

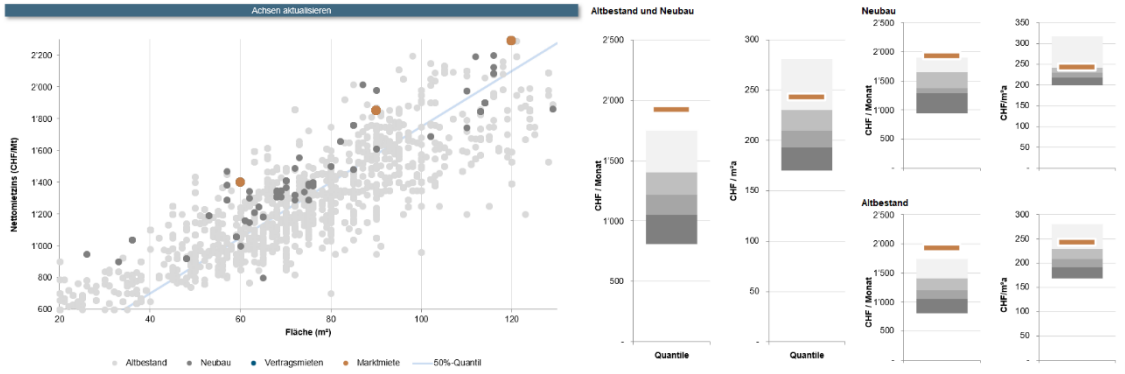
Wertvermehrende Invest.: NEIN

Stockwerkeigentum NEIN

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Biel

			Aktueller Leerstand:	0.0%	Optionen			1'140 m²	1'140 m²	Min: 0	Summe 302'640	302'640	1'140	Min: 0	Summe 302'640	302'640
										Max: 2290	Vertragsmieten	265		Max: 2290	Marktmiete	265
Geschos	Attik	Typ	Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	NWF/EH	NWF Tots	NMZ/Mt	NMZ/a	NMZ/m2a	Fläche	NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'850.00	22'200	247	90	1'850.00	22'200	247
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'850.00	22'200	247	90	1'850.00	22'200	247
0		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'290.00	27'480	229	120	2'290.00	27'480	229
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'850.00	22'200	247	90	1'850.00	22'200	247
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'850.00	22'200	247	90	1'850.00	22'200	247
1		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'290.00	27'480	229	120	2'290.00	27'480	229
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'850.00	22'200	247	90	1'850.00	22'200	247
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'850.00	22'200	247	90	1'850.00	22'200	247
2		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'290.00	27'480	229	120	2'290.00	27'480	229
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'400.00	16'800	280	60	1'400.00	16'800	280
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'400.00	16'800	280	60	1'400.00	16'800	280
3		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'290.00	27'480	229	120	2'290.00	27'480	229
-1		Parking					18			120.00	25'920		-	120.00	25'920	

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Biel



Verkaufserlös Biel - Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	870'000	9'158
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

							Summe 1'140 m² 1'140 m²		manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 1118720	TOT: 11'165'680 SPSS	11'165'680 9'794			
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²					
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			814'200	814'200	9'047					
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			814'200	814'200	9'047					
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'074'560	1'074'560	8'955					
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			814'200	814'200	9'047					
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			814'200	814'200	9'047					
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'074'560	1'074'560	8'955					
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			830'760	830'760	9'231					
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			830'760	830'760	9'231					
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'096'640	1'096'640	9'139					
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			581'440	581'440	9'691					
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			581'440	581'440	9'691					
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'118'720	1'118'720	9'323					
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000						

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	9'200
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewe	CHF/m²	

Verkaufserlös Biel – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	735'000	7'737
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

							Summe 1'140 m² 1'140 m²		manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 944832	TOT: 9'542'058 SPSS	9'542'058 8'370			
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²					
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			687'645	687'645	7'641					
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			687'645	687'645	7'641					
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			907'536	907'536	7'563					
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			687'645	687'645	7'641					
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			687'645	687'645	7'641					
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			907'536	907'536	7'563					
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			701'631	701'631	7'796					
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			701'631	701'631	7'796					
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			926'184	926'184	7'718					
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			491'064	491'064	8'184					
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			491'064	491'064	8'184					
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			944'832	944'832	7'874					
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000						

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	7'770
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewe	CHF/m²	

DCF-Bewertung Dielsdorf

Anhang 6 – Bewertungen Dielsdorf

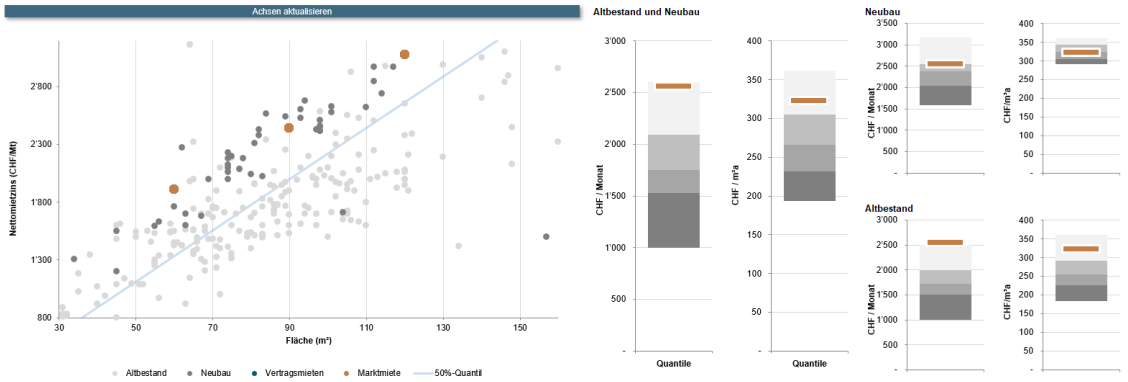
Basis WP

| | | |

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Dielsdorf

Geschoss	Attik	Typ	Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	NWF/EH	NWF Total	NMZ/Mt	NMZ/a	NMZ/m2a	Fläche	NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4	Diff.	Übergabe	Pot. ab Jahr
			Aktueller Leerstand:	0.0%	Optionen			1'140 m²	1'140 m²	Min: 0 Max: 3074	Summe 396'960 Vertragsmieten 348		Summe 1'140	Min: 0 Max: 3074	Summe 396'960 Marktmiete 348				
0	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'438.00	29'256	325	90	2'438.00	29'256	325	0%	10	
0	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'438.00	29'256	325	90	2'438.00	29'256	325	0%	10	
0	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	3'074.00	36'888	307	120	3'074.00	36'888	307	0%	10	
1	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'438.00	29'256	325	90	2'438.00	29'256	325	0%	10	
1	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'438.00	29'256	325	90	2'438.00	29'256	325	0%	10	
1	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	3'074.00	36'888	307	120	3'074.00	36'888	307	0%	10	
2	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'438.00	29'256	325	90	2'438.00	29'256	325	0%	10	
2	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	2'438.00	29'256	325	90	2'438.00	29'256	325	0%	10	
2	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	3'074.00	36'888	307	120	3'074.00	36'888	307	0%	10	
3	Wohnen	Private Mieterschaft				2.5	1	60.0	60	1'908.00	22'896	382	60	1'908.00	22'896	382	0%	10	
3	Wohnen	Private Mieterschaft				2.5	1	60.0	60	1'908.00	22'896	382	60	1'908.00	22'896	382	0%	10	
3	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	3'074.00	36'888	307	120	3'074.00	36'888	307	0%	10	
-1	Parking						18			130.00	28'080		-	130.00	28'080		0%	10	

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Dielsdorf



Verkaufserlös Dielsdorf - Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	1'116'667	11'754
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	50'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	11'800
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	50'000
Industrie / Gewe	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
					Summe 1'140 m² 1'140 m²		manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 1434880	TOT: 14'297'720 SPSS	14'297'720 12'542
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'044'300	1'044'300	11'603
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'044'300	1'044'300	11'603
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'378'240	1'378'240	11'485
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'044'300	1'044'300	11'603
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'044'300	1'044'300	11'603
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'378'240	1'378'240	11'485
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'065'540	1'065'540	11'839
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'065'540	1'065'540	11'839
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'406'560	1'406'560	11'721
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			745'760	745'760	12'429
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			745'760	745'760	12'429
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'434'880	1'434'880	11'957
-1		Parking	01.10.2026		18	-			50'000	900'000	

Verkaufserlös Dielsdorf – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	993'333	10'456
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	50'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	10'500
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	50'000
Industrie / Gewe	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
					Summe 1'140 m² 1'140 m²		manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 1276800	TOT: 12'821'700 SPSS	12'821'700 11'247
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			929'250	929'250	10'325
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			929'250	929'250	10'325
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'226'400	1'226'400	10'220
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			929'250	929'250	10'325
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			929'250	929'250	10'325
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'226'400	1'226'400	10'220
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			948'150	948'150	10'535
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			948'150	948'150	10'535
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'251'600	1'251'600	10'430
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			663'600	663'600	11'060
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			663'600	663'600	11'060
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'276'800	1'276'800	10'640
-1		Parking	01.10.2026		18	-			50'000	900'000	

DCF-Bewertung Niederbipp

Basis WP

Bewertungsstichtag:	01.06.2026					Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
						Periode von	01.06.26	01.06.27	01.06.28	01.06.29	01.06.30	01.06.31	01.06.32	01.06.33	01.06.34	01.06.35	
Cashflow Prognose						Periode bis	31.05.27	31.05.28	31.05.29	31.05.30	31.05.31	31.05.32	31.05.33	31.05.34	31.05.35	31.05.36	Exit
		2023	2024	2025	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
											Darstellung: real						
Wohnen					92%	92%	263'304	263'304	263'304	263'304	263'304	263'304	263'304	263'304	263'304	263'304	263'304
Parking					8%	8%	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600
							284'904	284'904	284'904	284'904	284'904	284'904	284'904	284'904	284'904	284'904	284'904
Total Bruttomieten 1	-						284'904	286'329	287'760	289'199	290'645	292'098	293'559	295'026	296'502	297'984	299'474
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)							284'904	286'329	287'760	289'199	290'645	292'098	293'559	295'026	296'502	297'984	299'474
Strukturelle Leerstände	-						5'698	5'727	5'755	5'784	5'813	5'842	5'871	5'901	5'930	5'960	5'989
Strukturelle Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Total Leerstände							5'698	5'727	5'755	5'784	5'813	5'842	5'871	5'901	5'930	5'960	5'989
Total Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Effektive Bruttomieten							279'206	280'602	282'005	283'415	284'832	286'256	287'688	289'126	290'572	292'024	293'485
in % der Bruttomieten 2							98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstvern	-	-	-	-	-		31'339	31'496	31'654	31'812	31'971	32'131	32'291	32'453	32'615	32'778	32'942
Total Bewi.kosten (autom inkl. Korrektur)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Effektive Nettomieten							247'866	249'106	250'351	251'603	252'861	254'125	255'396	256'673	257'956	259'246	260'542
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Ausserordentliche Instandsetzungen																	
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320
																Capex in CHF/m²:	38.00
Total Kosten							31'339	31'496	31'654	31'812	31'971	32'131	32'291	32'453	32'615	32'778	76'262
in % der Bruttomieten 2							11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	25%
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)							247'866	249'106	250'351	251'603	252'861	254'125	255'396	256'673	257'956	259'246	217'222
Restwert (Exitbarwert)							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7'240'747
Cashflow vor Finanzierung/Steuern							247'866	249'106	250'351	251'603	252'861	254'125	255'396	256'673	257'956	259'246	7'240'747
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	2418%
Abzinsungsfaktor							*0.983*	*0.949*	*0.917*	*0.886*	*0.855*	*0.826*	*0.798*	*0.771*	*0.745*	*0.719*	*0.719*
BARWERT							243'639	236'472	229'550	222'831	216'308	209'976	203'829	197'863	192'071	186'448	5'207'502
							J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10	
DCF-Wert	7'368'529			Bruttorendite	*MW:*	*3.95%*	3.87%	3.89%	3.90%	3.92%	3.94%	3.96%	3.98%	4.00%	4.02%	4.04%	
DCF-Wert gerundet	7'370'000			Nettorendite	*MW:*	*3.44%*	3.36%	3.38%	3.40%	3.41%	3.43%	3.45%	3.47%	3.48%	3.50%	3.52%	
DCF-Wert inkl. Korrektur	7'370'000	-		Cashflowrendite			3.36%	3.38%	3.40%	3.41%	3.43%	3.45%	3.47%	3.48%	3.50%	3.52%	
DCF-Wert+Instandsetzungskosten							7'370'000	7'370'000	7'370'000	7'370'000	7'370'000	7'370'000	7'370'000	7'370'000	7'370'000	7'370'000	

Quick Check Kennziffern

		J1	Exit
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	2.00%	2.0%	2.0%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	3.50%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert):	3.00%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		

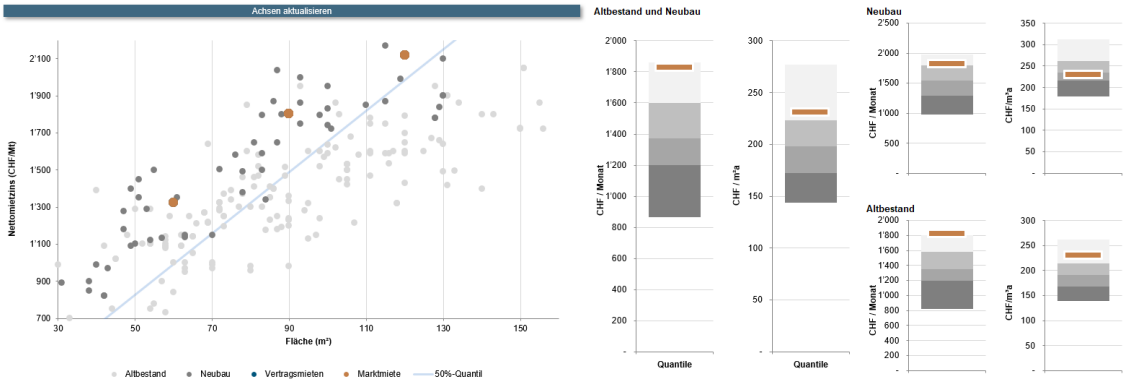
Instandsetzungen NEIN

Wertvermehrende Invest.: NEIN

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Niederbipp

Geschos	Attik	Typ	Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	NWF/EH	NWF Tota	NMZ/Mt	NMZ/a	NMZ/m2a	Fläche	NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4	0%	Ü(J)	Jahr
			Aktueller Leerstand:	0.0%	Optionen			1'140 m²	1'140 m²	Min: 0	Max: 2'120	Vertragsmieten	Summe 284'904	284'904	250	Summe 1'140	Min: 0	Max: 2'120	Marktmiete	Summe 284'904	284'904	250	Diff.	Übergа.	Pot. ab
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'802.00	21'624	240	90	1'802.00	21'624	240	0%	10	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'802.00	21'624	240	90	1'802.00	21'624	240	0%	10	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'120.00	25'440	212	120	2'120.00	25'440	212	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'802.00	21'624	240	90	1'802.00	21'624	240	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'802.00	21'624	240	90	1'802.00	21'624	240	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'120.00	25'440	212	120	2'120.00	25'440	212	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'802.00	21'624	240	90	1'802.00	21'624	240	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	1'802.00	21'624	240	90	1'802.00	21'624	240	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'120.00	25'440	212	120	2'120.00	25'440	212	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'325.00	15'900	265	60	1'325.00	15'900	265	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'325.00	15'900	265	60	1'325.00	15'900	265	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'120.00	25'440	212	120	2'120.00	25'440	212	0%	10	
-1		Parking					18			100.00	21'600		-	100.00	21'600		0%	10	

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Niederbipp



Verkaufserlös Niederbipp - Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	614'167	6'465
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	6'500
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewerl	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
					Summe 1'140 m² 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe		Min: 0 Max: 1045760	TOT: 10'484'440 SPSS	10'484'440 9'197
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			575'250	575'250	6'392
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			575'250	575'250	6'392
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			759'200	759'200	6'327
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			575'250	575'250	6'392
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			575'250	575'250	6'392
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			759'200	759'200	6'327
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			586'950	586'950	6'522
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			586'950	586'950	6'522
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			774'800	774'800	6'457
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			410'800	410'800	6'847
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			410'800	410'800	6'847
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			790'400	790'400	6'587
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

Verkaufserlös Niederbipp – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	607'500	6'395
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	6'420
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewerl	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
					Summe 1'140 m² 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe		Min: 0 Max: 780672	TOT: 8'009'268 SPSS	8'009'268 7'026
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			568'170	568'170	6'313
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			568'170	568'170	6'313
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			749'856	749'856	6'249
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			568'170	568'170	6'313
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			568'170	568'170	6'313
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			749'856	749'856	6'249
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			579'726	579'726	6'441
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			579'726	579'726	6'441
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			765'264	765'264	6'377
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			405'744	405'744	6'762
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			405'744	405'744	6'762
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			780'672	780'672	6'506
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

DCF-Bewertung Olten

Basis WP

Bewertungsstichtag:	01.06.2026					Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
						Periode von	01.06.26	01.06.27	01.06.28	01.06.29	01.06.30	01.06.31	01.06.32	01.06.33	01.06.34	01.06.35	
Cashflow Prognose						Periode bis	31.05.27	31.05.28	31.05.29	31.05.30	31.05.31	31.05.32	31.05.33	31.05.34	31.05.35	31.05.36	Exit
		2023	2024	2025	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
							Darstellung: real										
Wohnen					91%	91%	274'800	274'800	274'800	274'800	274'800	274'800	274'800	274'800	274'800	274'800	274'800
Parking					9%	9%	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080
							302'880	302'880	302'880	302'880	302'880	302'880	302'880	302'880	302'880	302'880	302'880
Total Bruttomieten 1	-						302'880	304'394	305'916	307'446	308'983	310'528	312'081	313'641	315'209	316'785	318'369
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)							302'880	304'394	305'916	307'446	308'983	310'528	312'081	313'641	315'209	316'785	318'369
Strukturelle Leerstände	-						6'058	6'088	6'118	6'149	6'180	6'211	6'242	6'273	6'304	6'336	6'367
Strukturelle Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Total Leerstände							6'058	6'088	6'118	6'149	6'180	6'211	6'242	6'273	6'304	6'336	6'367
Total Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Effektive Bruttomieten							296'822	298'307	299'798	301'297	302'804	304'318	305'839	307'368	308'905	310'450	312'002
in % der Bruttomieten 2							98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstvern	-	-	-	-	-		33'317	33'483	33'651	33'819	33'988	34'158	34'329	34'501	34'673	34'846	35'021
Total Bewi.kosten (autom inkl. Korrektur)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Effektive Nettomieten							263'506	264'823	266'147	267'478	268'815	270'159	271'510	272'868	274'232	275'603	276'981
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Ausserordentliche Instandsetzungen																	
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320
															Capex in CHF/m²:		38.00
Total Kosten							33'317	33'483	33'651	33'819	33'988	34'158	34'329	34'501	34'673	34'846	78'341
in % der Bruttomieten 2							11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	25%
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)							263'506	264'823	266'147	267'478	268'815	270'159	271'510	272'868	274'232	275'603	233'661
Restwert (Exitbarwert)							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9'346'452
Cashflow vor Finanzierung/Steuern							263'506	264'823	266'147	267'478	268'815	270'159	271'510	272'868	274'232	275'603	9'346'452
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	2936%
Abzinsungsfaktor							*0.985*	*0.956*	*0.928*	*0.901*	*0.875*	*0.849*	*0.824*	*0.800*	*0.776*	*0.754*	*0.754*
BARWERT							259'640	253'255	247'054	241'005	235'104	229'347	223'732	218'254	212'910	207'697	7'043'556
							J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10	
DCF-Wert	9'399'668			Bruttorendite		*MW: 3.30%*	3.22%	3.24%	3.25%	3.27%	3.29%	3.30%	3.32%	3.34%	3.35%	3.37%	
DCF-Wert gerundet	9'400'000			Nettorendite		*MW: 2.87%*	2.80%	2.82%	2.83%	2.85%	2.86%	2.87%	2.89%	2.90%	2.92%	2.93%	
DCF-Wert inkl. Korrektur	9'400'000	-		Cashflowrendite			2.80%	2.82%	2.83%	2.85%	2.86%	2.87%	2.89%	2.90%	2.92%	2.93%	
DCF-Wert+Instandsetzungskosten							9'400'000	9'400'000	9'400'000	9'400'000	9'400'000	9'400'000	9'400'000	9'400'000	9'400'000	9'400'000	

Quick Check Kennziffern

		J1	Exit
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	2.00%	2.0%	2.0%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	3.00%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert):	2.50%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		

Instandsetzungen NEIN

Wertvermehrende Invest.: NEIN

Stockwerkeigentum NEIN

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Olten

| | | |

DCF-Bewertung Staufen

Anhang 9 – Bewertungen Staufen

Basis WP

Bewertungsstichtag:	01.06.2026													
						Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	
						Periode von	*01.06.26*	*01.06.27*	*01.06.28*	*01.06.29*	*01.06.30*	*01.06.31*	*01.06.32*	*01.06.33*	*01.06.34*	*01.06.35*		
Cashflow Prognose						*Periode bis*	*31.05.27*	*31.05.28*	*31.05.29*	*31.05.30*	*31.05.31*	*31.05.32*	*31.05.33*	*31.05.34*	*31.05.35*	*31.05.36*	Exit	
			2023	2024	2025	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
								Darstellung: real											
Wohnen						92%	92%	304'728	304'728	304'728	304'728	304'728	304'728	304'728	304'728	304'728	304'728	304'728	
Parking						8%	8%	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	28'080	
								332'808	332'808	332'808	332'808	332'808	332'808	332'808	332'808	332'808	332'808	332'808	
Total Bruttomieten 1	-							332'808	334'472	336'144	337'825	339'514	341'212	342'918	344'632	346'356	348'087	349'828	
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)								332'808	334'472	336'144	337'825	339'514	341'212	342'918	344'632	346'356	348'087	349'828	
Strukturelle Leerstände	-							4'992	5'017	5'042	5'067	5'093	5'118	5'144	5'169	5'195	5'221	5'247	
Strukturelle Leerstände (%)								1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	
Total Leerstände								4'992	5'017	5'042	5'067	5'093	5'118	5'144	5'169	5'195	5'221	5'247	
Total Leerstände (%)								1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	
Effektive Bruttomieten								327'816	329'455	331'102	332'758	334'422	336'094	337'774	339'463	341'160	342'866	344'580	
in % der Bruttomieten 2								99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstvern	-	-	-	-	-			36'609	36'792	36'976	37'161	37'347	37'533	37'721	37'910	38'099	38'290	38'481	
Total Bewi.kosten (autom inkl. Korrektur)								11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives								11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	
Effektive Nettomieten								291'207	292'663	294'126	295'597	297'075	298'560	300'053	301'553	303'061	304'576	306'099	
in % der Bruttomieten 2								88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	
Ausserordentliche Instandsetzungen																			
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320	
																	Capex in CHF/m²:	38.00	
Total Kosten								36'609	36'792	36'976	37'161	37'347	37'533	37'721	37'910	38'099	38'290	81'801	
in % der Bruttomieten 2								11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	23%	
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)								291'207	292'663	294'126	295'597	297'075	298'560	300'053	301'553	303'061	304'576	262'779	
Restwert (Exitbarwert)								-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10'511'175	
Cashflow vor Finanzierung/Steuern								291'207	292'663	294'126	295'597	297'075	298'560	300'053	301'553	303'061	304'576	10'511'175	
in % der Bruttomieten 2								88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	3005%	
Abzinsungsfaktor								*0.985*	*0.956*	*0.928*	*0.901*	*0.875*	*0.849*	*0.824*	*0.800*	*0.776*	*0.754*	*0.754*	
BARWERT								286'935	279'879	273'026	266'341	259'819	253'458	247'252	241'198	235'292	229'531	7'921'300	
								J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10		
DCF-Wert	10'525'512				Bruttorendite	*MW:*	*3.23%*	3.16%	3.18%	3.19%	3.21%	3.22%	3.24%	3.26%	3.27%	3.29%	3.31%		
DCF-Wert gerundet	10'530'000				Nettorendite	*MW:*	*2.83%*	2.77%	2.78%	2.79%	2.81%	2.82%	2.84%	2.85%	2.86%	2.88%	2.89%		
DCF-Wert inkl. Korrektur	10'530'000	-			Cashflowrendite			2.77%	2.78%	2.79%	2.81%	2.82%	2.84%	2.85%	2.86%	2.88%	2.89%		
DCF-Wert+Instandsetzungskosten								10'530'000	10'530'000	10'530'000	10'530'000	10'530'000	10'530'000	10'530'000	10'530'000	10'530'000	10'530'000		

Quick Check Kennziffern

		J1	Exit
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	1.50%	1.5%	1.5%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	3.00%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert):	2.50%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		

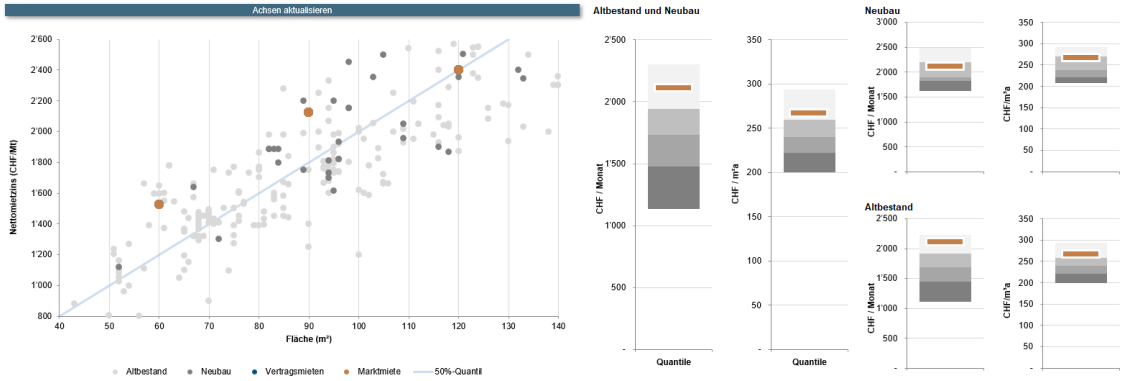
Instandsetzungen NEIN

Wertvermehrende Invest.: NEIN

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Staufen

Geschos	Attik	Typ	Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	1'140 m² NWF/EH	1'140 m² NWF Total	Summe 332'808 Vertragsmieten 292 NMZ/Mt	NMZ/a	NMZ/m2a	Summe 1'140 Fläche	Summe 332'808 Marktmiete 292 NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4	Diff. 0%	Überga. ULJ	Pot. ab Jahr
			Aktueller Leerstand:	0.0%	Optionen					Min: 0 Max: 2398				Min: 0 Max: 2398					
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'125.00	25'500	283	90	2'125.00	25'500	283	0%	10	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'125.00	25'500	283	90	2'125.00	25'500	283	0%	10	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'398.00	28'776	240	120	2'398.00	28'776	240	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'125.00	25'500	283	90	2'125.00	25'500	283	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'125.00	25'500	283	90	2'125.00	25'500	283	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'398.00	28'776	240	120	2'398.00	28'776	240	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'125.00	25'500	283	90	2'125.00	25'500	283	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'125.00	25'500	283	90	2'125.00	25'500	283	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'398.00	28'776	240	120	2'398.00	28'776	240	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'526.00	18'312	305	60	1'526.00	18'312	305	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'526.00	18'312	305	60	1'526.00	18'312	305	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'398.00	28'776	240	120	2'398.00	28'776	240	0%	10	
-1		Parking					18			130.00	28'080		-	130.00	28'080		0%	10	

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Staufen



Verkaufserlös Staufen - Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	1'040'833	10'956
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	50'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	11'000
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	50'000
Industrie / Gewerl	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	Summe 1'140 m² 1'140 m² NWF/EH	manuelle Eingabe CHF/EH	manuelle Eingabe CHF/m²	Min: 0 Max: 1337600 CHF/EH	TOT: 13'389'400 SPSS CHF/TOT	13'389'400 11'745 CHF/m²
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			973'500	973'500	10'817
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			973'500	973'500	10'817
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'284'800	1'284'800	10'707
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			973'500	973'500	10'817
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			973'500	973'500	10'817
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'284'800	1'284'800	10'707
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			993'300	993'300	11'037
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			993'300	993'300	11'037
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'311'200	1'311'200	10'927
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			695'200	695'200	11'587
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			695'200	695'200	11'587
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'337'600	1'337'600	11'147
-1		Parking	01.10.2026		18	-			50'000	900'000	

Verkaufserlös Staufen – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	863'333	9'088
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	50'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	9'120
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	50'000
Industrie / Gewerl	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	Summe 1'140 m² 1'140 m² NWF/EH	manuelle Eingabe CHF/EH	manuelle Eingabe CHF/m²	Min: 0 Max: 1108992 CHF/EH	TOT: 11'254'848 SPSS CHF/TOT	11'254'848 9'873 CHF/m²
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			807'120	807'120	8'968
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			807'120	807'120	8'968
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'065'216	1'065'216	8'877
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			807'120	807'120	8'968
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			807'120	807'120	8'968
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'065'216	1'065'216	8'877
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			823'536	823'536	9'150
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			823'536	823'536	9'150
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'087'104	1'087'104	9'059
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			576'384	576'384	9'606
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			576'384	576'384	9'606
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'108'992	1'108'992	9'242
-1		Parking	01.10.2026		18	-			50'000	900'000	

DCF-Bewertung Studen

Basis WP

Bewertungsstichtag:	01.06.2026														
						Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
						Periode von	*01.06.26*	*01.06.27*	*01.06.28*	*01.06.29*	*01.06.30*	*01.06.31*	*01.06.32*	*01.06.33*	*01.06.34*	*01.06.35*	
Cashflow Prognose						*Periode bis*	*31.05.27*	*31.05.28*	*31.05.29*	*31.05.30*	*31.05.31*	*31.05.32*	*31.05.33*	*31.05.34*	*31.05.35*	*31.05.36*	Exit
		2023	2024	2025	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
											Darstellung: real						
Wohnen					92%	92%	251'664	251'664	251'664	251'664	251'664	251'664	251'664	251'664	251'664	251'664	251'664
Parking					8%	8%	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600	21'600
							273'264	273'264	273'264	273'264	273'264	273'264	273'264	273'264	273'264	273'264	273'264
Total Bruttomieten 1	-						273'264	274'630	276'003	277'383	278'770	280'164	281'565	282'973	284'388	285'810	287'239
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)							273'264	274'630	276'003	277'383	278'770	280'164	281'565	282'973	284'388	285'810	287'239
Strukturelle Leerstände	-						6'832	6'866	6'900	6'935	6'969	7'004	7'039	7'074	7'110	7'145	7'181 0
Strukturelle Leerstände (%)							2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Total Leerstände							6'832	6'866	6'900	6'935	6'969	7'004	7'039	7'074	7'110	7'145	7'181
Total Leerstände (%)							2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
Effektive Bruttomieten							266'432	267'765	269'103	270'449	271'801	273'160	274'526	275'899	277'278	278'664	280'058
in % der Bruttomieten 2							98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstverm.)	-	-	-	-	-		30'059	30'209	30'360	30'512	30'665	30'818	30'972	31'127	31'283	31'439	31'596
Total Bewi.kosten (autom inkl. Korrektur)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Effektive Nettomieten							236'373	237'555	238'743	239'937	241'136	242'342	243'554	244'772	245'995	247'225	248'462
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Ausserordentliche Instandsetzungen																	
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320
																Capex in CHF/m²:	38.00
Total Kosten							30'059	30'209	30'360	30'512	30'665	30'818	30'972	31'127	31'283	31'439	74'916
in % der Bruttomieten 2							11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	26%
Erträgen aus Verkäufen							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)							236'373	237'555	238'743	239'937	241'136	242'342	243'554	244'772	245'995	247'225	205'142
Restwert (Exitbarwert)							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7'073'846
Cashflow vor Finanzierung/Steuern							236'373	237'555	238'743	239'937	241'136	242'342	243'554	244'772	245'995	247'225	7'073'846
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	2463%
Abzinsungsfaktor							*0.983*	*0.951*	*0.919*	*0.889*	*0.859*	*0.831*	*0.803*	*0.777*	*0.751*	*0.726*	*0.726*
BARWERT							232'455	225'840	219'445	213'231	207'193	201'325	195'624	190'084	184'702	179'471	5'135'201
							J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10	
DCF-Wert	7'206'126			Bruttorendite	*MW: 3.88%*		3.79%	3.81%	3.83%	3.85%	3.87%	3.89%	3.91%	3.92%	3.94%	3.96%	
DCF-Wert gerundet	7'210'000			Nettorendite	*MW: 3.35%*		3.28%	3.29%	3.31%	3.33%	3.34%	3.36%	3.38%	3.39%	3.41%	3.43%	
DCF-Wert inkl. Korrektur	7'210'000	-		Cashflowrendite			3.28%	3.29%	3.31%	3.33%	3.34%	3.36%	3.38%	3.39%	3.41%	3.43%	
DCF-Wert+Instandsetzungskosten							7'210'000	7'210'000	7'210'000	7'210'000	7'210'000	7'210'000	7'210'000	7'210'000	7'210'000	7'210'000	

Quick Check Kennziffern

		J1	Exit
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	2.50%	2.5%	2.5%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	3.40%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert):	2.90%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		

Instandsetzungen NEIN

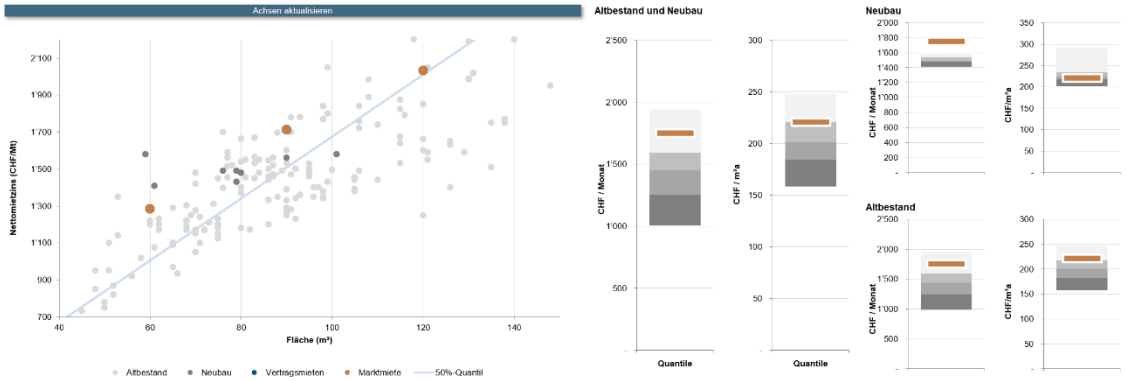
Wertvermehrende Invest.: NEIN

Stockwerkeigentum NEIN

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Studen

Geschos	Atti	Typ	Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	NWF/EH	NWF Tota	NMZ/Mt	NMZ/a	NMZ/m2a	Fläche	NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4	0%	U(J)	Jahr
			Aktueller Leerstand	0.0%	Optionen (+)			1'140 m²	1'140 m²	Min: 0	Summe 273'264	273'264	Summe 1'140	Min: 0	Summe 273'264	273'264	Diff.	Übergar	Pot. ab
										Max: 2033	Vertragsmieten 240			Max: 2033	Marktmiete 240			
0	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	1'712.00	20'544	228	90	1'712.00	20'544	228	0%	10	
0	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	1'712.00	20'544	228	90	1'712.00	20'544	228	0%	10	
0	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	2'033.00	24'396	203	120	2'033.00	24'396	203	0%	10	
1	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	1'712.00	20'544	228	90	1'712.00	20'544	228	0%	10	
1	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	1'712.00	20'544	228	90	1'712.00	20'544	228	0%	10	
1	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	2'033.00	24'396	203	120	2'033.00	24'396	203	0%	10	
2	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	1'712.00	20'544	228	90	1'712.00	20'544	228	0%	10	
2	Wohnen	Private Mieterschaft				3.5	1	90.0	90	1'712.00	20'544	228	90	1'712.00	20'544	228	0%	10	
2	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	2'033.00	24'396	203	120	2'033.00	24'396	203	0%	10	
3	Wohnen	Private Mieterschaft				2.5	1	60.0	60	1'284.00	15'408	257	60	1'284.00	15'408	257	0%	10	
3	Wohnen	Private Mieterschaft				2.5	1	60.0	60	1'284.00	15'408	257	60	1'284.00	15'408	257	0%	10	
3	Wohnen	Private Mieterschaft				4.5	1	120.0	120	2'033.00	24'396	203	120	2'033.00	24'396	203	0%	10	
-1	Parking						18			100.00	21'600		-	100.00	21'600		0%	10	

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Studen



Verkaufserlös Studen - Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	681'667	7'175
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	7'200
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewerb	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
						Summe 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0	TOT: 8'894'880	10'370'900
						1'140 m²			Max: 1033600	SPSS	9'097
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			637'200	637'200	7'080
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			637'200	637'200	7'080
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			840'960	840'960	7'008
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			637'200	637'200	7'080
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			637'200	637'200	7'080
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			840'960	840'960	7'008
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			650'160	650'160	7'224
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			650'160	650'160	7'224
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			858'240	858'240	7'152
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			455'040	455'040	7'584
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			455'040	455'040	7'584
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			875'520	875'520	7'296
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

Verkaufserlös Studen – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	591'667	6'228
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	6'250
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewerb	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
						Summe 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0	TOT: 7'816'250	7'816'250
						1'140 m²			Max: 760000	SPSS	6'856
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			553'125	553'125	6'146
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			553'125	553'125	6'146
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			730'000	730'000	6'083
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			553'125	553'125	6'146
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			553'125	553'125	6'146
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			730'000	730'000	6'083
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			564'375	564'375	6'271
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			564'375	564'375	6'271
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			745'000	745'000	6'208
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			395'000	395'000	6'583
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			395'000	395'000	6'583
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			760'000	760'000	6'333
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

DCF-Bewertung Unterlunkhofen

Basis WP

Bewertungsstichtag:	01.06.2026					Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
						Periode von	01.06.26	01.06.27	01.06.28	01.06.29	01.06.30	01.06.31	01.06.32	01.06.33	01.06.34	01.06.35	
Cashflow Prognose						Periode bis	31.05.27	31.05.28	31.05.29	31.05.30	31.05.31	31.05.32	31.05.33	31.05.34	31.05.35	31.05.36	Exit
		2023	2024	2025	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
							Darstellung: real										
Wohnen					92%	92%	300'720	300'720	300'720	300'720	300'720	300'720	300'720	300'720	300'720	300'720	300'720
Parking					8%	8%	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920	25'920
							326'640	326'640	326'640	326'640	326'640	326'640	326'640	326'640	326'640	326'640	326'640
Total Bruttomieten 1	-						326'640	328'273	329'915	331'564	333'222	334'888	336'563	338'245	339'937	341'636	343'344
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)							326'640	328'273	329'915	331'564	333'222	334'888	336'563	338'245	339'937	341'636	343'344
Strukturelle Leerstände	-						6'533	6'565	6'598	6'631	6'664	6'698	6'731	6'765	6'799	6'833	6'867 0
Strukturelle Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Total Leerstände							6'533	6'565	6'598	6'631	6'664	6'698	6'731	6'765	6'799	6'833	6'867
Total Leerstände (%)							2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Effektive Bruttomieten							320'107	321'708	323'316	324'933	326'558	328'190	329'831	331'480	333'138	334'804	336'478
in % der Bruttomieten 2							98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstverm.)	-	-	-	-	-		35'930	36'110	36'291	36'472	36'654	36'838	37'022	37'207	37'393	37'580	37'768
Total Bewi.kosten (autom inkl. Korrektur)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Effektive Nettomieten							284'177	285'598	287'026	288'461	289'903	291'353	292'809	294'273	295'745	297'224	298'710
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
Ausserordentliche Instandsetzungen																	
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320
															Capex in CHF/m²:		38.00
Total Kosten							35'930	36'110	36'291	36'472	36'654	36'838	37'022	37'207	37'393	37'580	81'088
in % der Bruttomieten 2							11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	24%
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)							284'177	285'598	287'026	288'461	289'903	291'353	292'809	294'273	295'745	297'224	255'390
Restwert (Exitbarwert)							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8'806'539
Cashflow vor Finanzierung/Steuern							284'177	285'598	287'026	288'461	289'903	291'353	292'809	294'273	295'745	297'224	8'806'539
in % der Bruttomieten 2							87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	2565%
Abzinsungsfaktor							*0.983*	*0.951*	*0.919*	*0.889*	*0.859*	*0.831*	*0.803*	*0.777*	*0.751*	*0.726*	*0.726*
BARWERT							279'466	271'514	263'825	256'354	249'095	242'041	235'187	228'527	222'055	215'767	6'393'036
							J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10	
DCF-Wert	8'883'436			Bruttorendite		*MW: 3.76%*	3.68%	3.70%	3.72%	3.73%	3.75%	3.77%	3.79%	3.81%	3.83%	3.85%	
DCF-Wert gerundet	8'880'000			Nettorendite		*MW: 3.27%*	3.20%	3.22%	3.23%	3.25%	3.26%	3.28%	3.30%	3.31%	3.33%	3.35%	
DCF-Wert inkl. Korrektur	8'880'000	-		Cashflowrendite			3.20%	3.22%	3.23%	3.25%	3.26%	3.28%	3.30%	3.31%	3.33%	3.35%	
DCF-Wert+Instandsetzungskosten							8'880'000	8'880'000	8'880'000	8'880'000	8'880'000	8'880'000	8'880'000	8'880'000	8'880'000	8'880'000	

Quick Check Kennziffern

		J1	Exit
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	2.00%	2.0%	2.0%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	3.40%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert):	2.90%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		

Instandsetzungen NEIN

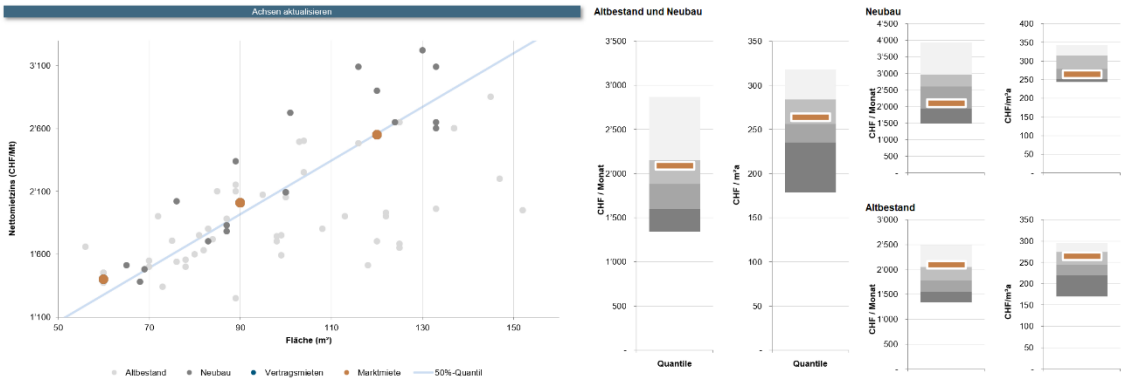
Wertvermehrende Invest.: NEIN

Stockwerkeigentum NEIN

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Unterlunkhofen

			Aktueller Leerstand	0.0%	Optionen (+)				1'140 m²	1'140 m²	Min: 0	Summe 326'640	326'640	Summe 1'140	Min: 0	Summe 326'640	326'640			
Geschos	Attik	Typ	Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	NWF/EH	NWF Total	NMZ/Mt	Max: 2550	Vertragsmieten	287	Fläche	Max: 2550	Marktmiete	287	Diff.	Übergar	Pot. ab
											NMZ/a	NMZ/m2a			NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4	0%	U(J)	Jahr
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'010.00	24'120	268		90	2'010.00	24'120	268	0%	10	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'010.00	24'120	268		90	2'010.00	24'120	268	0%	10	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'550.00	30'600	255		120	2'550.00	30'600	255	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'010.00	24'120	268		90	2'010.00	24'120	268	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'010.00	24'120	268		90	2'010.00	24'120	268	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'550.00	30'600	255		120	2'550.00	30'600	255	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'010.00	24'120	268		90	2'010.00	24'120	268	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	2'010.00	24'120	268		90	2'010.00	24'120	268	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'550.00	30'600	255		120	2'550.00	30'600	255	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'400.00	16'800	280		60	1'400.00	16'800	280	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	1'400.00	16'800	280		60	1'400.00	16'800	280	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	2'550.00	30'600	255		120	2'550.00	30'600	255	0%	10	
-1		Parking					18			120.00	25'920			-	120.00	25'920		0%	10	

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Unterlunkhofen



Verkaufserlös Unterlunkhofen - Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	803'333	8'456
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	8'500
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewerb	CHF/m²	

						Summe 1'140 m² 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 1033600	TOT: 10'370'900 SPSS	10'370'900 9'097
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			752'250	752'250	8'358
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			752'250	752'250	8'358
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			992'800	992'800	8'273
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			752'250	752'250	8'358
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			752'250	752'250	8'358
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			992'800	992'800	8'273
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			767'550	767'550	8'528
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			767'550	767'550	8'528
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'013'200	1'013'200	8'443
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			537'200	537'200	8'953
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			537'200	537'200	8'953
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			1'033'600	1'033'600	8'613
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

Verkaufserlös Unterlunkhofen – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	731'667	7'702
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	40'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	7'730
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	40'000
Industrie / Gewerb	CHF/m²	

						Summe 1'140 m² 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0 Max: 939968	TOT: 9'496'642 SPSS	9'496'642 8'330
Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			684'105	684'105	7'601
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			684'105	684'105	7'601
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			902'864	902'864	7'524
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			684'105	684'105	7'601
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			684'105	684'105	7'601
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			902'864	902'864	7'524
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			698'019	698'019	7'756
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			698'019	698'019	7'756
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			921'416	921'416	7'678
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			488'536	488'536	8'142
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			488'536	488'536	8'142
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			939'968	939'968	7'833
-1		Parking	01.10.2026		18	-			40'000	720'000	

Anhang 12 – Bewertungen Zürich

DCF-Bewertung Zürich

Basis WP

Bewertungsstichtag:	01.06.2026					Teuerung	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
						Periode von	01.06.26	01.06.27	01.06.28	01.06.29	01.06.30	01.06.31	01.06.32	01.06.33	01.06.34	01.06.35	
Cashflow Prognose						Periode bis	31.05.27	31.05.28	31.05.29	31.05.30	31.05.31	31.05.32	31.05.33	31.05.34	31.05.35	31.05.36	Exit
		2023	2024	2025	Anteil J1	Anteil J10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
							Darstellung: real										
Wohnen					94%	94%	562'440	562'440	562'440	562'440	562'440	562'440	562'440	562'440	562'440	562'440	562'440
Parking					6%	6%	38'880	38'880	38'880	38'880	38'880	38'880	38'880	38'880	38'880	38'880	38'880
							601'320	601'320	601'320	601'320	601'320	601'320	601'320	601'320	601'320	601'320	601'320
Total Bruttomieten 1	-						601'320	604'327	607'348	610'385	613'437	616'504	619'587	622'685	625'798	628'927	632'072
Total Bruttomieten 2 (Sollmieten)							601'320	604'327	607'348	610'385	613'437	616'504	619'587	622'685	625'798	628'927	632'072
Strukturelle Leerstände	-						9'020	9'065	9'110	9'156	9'202	9'248	9'294	9'340	9'387	9'434	9'481 0
Strukturelle Leerstände (%)							1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Total Leerstände							9'020	9'065	9'110	9'156	9'202	9'248	9'294	9'340	9'387	9'434	9'481
Total Leerstände (%)							1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Effektive Bruttomieten							592'300	595'262	598'238	601'229	604'235	607'257	610'293	613'344	616'411	619'493	622'591
in % der Bruttomieten 2							99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Total Bewirtschaftungskosten (inkl. Erstverm.)	-	-	-	-	-		66'145	66'476	66'808	67'142	67'478	67'815	68'155	68'495	68'838	69'182	69'528
Total Bewi.kosten (autom inkl. Korrektur)							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Total Bewi.kosten inkl. Erstvermietung & Incentives							11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%	11.0%
Effektive Nettomieten							526'155	528'786	531'430	534'087	536'757	539'441	542'138	544'849	547'573	550'311	553'063
in % der Bruttomieten 2							88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
Ausserordentliche Instandsetzungen																	
Zukünftige Instandsetzungen (Capexfund)							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43'320
																Capex in CHF/m²:	38.00
Total Kosten							66'145	66'476	66'808	67'142	67'478	67'815	68'155	68'495	68'838	69'182	112'848
in % der Bruttomieten 2							11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	18%
Cashflow 1 (inkl. Erträgen aus Verkäufen)							526'155	528'786	531'430	534'087	536'757	539'441	542'138	544'849	547'573	550'311	509'743
Restwert (Exitbarwert)							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24'273'459
Cashflow vor Finanzierung/Steuern							526'155	528'786	531'430	534'087	536'757	539'441	542'138	544'849	547'573	550'311	24'273'459
in % der Bruttomieten 2							88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	3840%
Abzinsungsfaktor							*0.987*	*0.962*	*0.937*	*0.914*	*0.890*	*0.868*	*0.845*	*0.824*	*0.803*	*0.782*	*0.782*
BARWERT							519'446	508'688	498'194	487'917	477'851	467'994	458'339	448'884	439'624	430'555	18'991'191
							J 1	J 2	J 3	J 4	J 5	J 6	J 7	J 8	J 9	J 10	
DCF-Wert	23'799'870			Bruttorendite	*MW: 2.58%*		2.53%	2.54%	2.55%	2.56%	2.58%	2.59%	2.60%	2.62%	2.63%	2.64%	
DCF-Wert gerundet	23'800'000			Nettorendite	*MW: 2.26%*		2.21%	2.22%	2.23%	2.24%	2.26%	2.27%	2.28%	2.29%	2.30%	2.31%	
DCF-Wert inkl. Korrektur	23'800'000	-		Cashflowrendite			2.21%	2.22%	2.23%	2.24%	2.26%	2.27%	2.28%	2.29%	2.30%	2.31%	
DCF-Wert+Instandsetzungskosten							23'800'000	23'800'000	23'800'000	23'800'000	23'800'000	23'800'000	23'800'000	23'800'000	23'800'000	23'800'000	

Quick Check Kennziffern

		J1	Exit
Strukturelle Leerstände/a (Exit):	1.50%	1.5%	1.5%
Total Bewirtschaftungskosten:	11.00%	11.0%	11.0%
Diskontierungszinssatz:	2.60%	Diskontierung nominal	
Kapitalisierungssatz (Restwert):	2.10%	Diskontierung real	
Teuerung:	0.50%		

Instandsetzungen NEIN

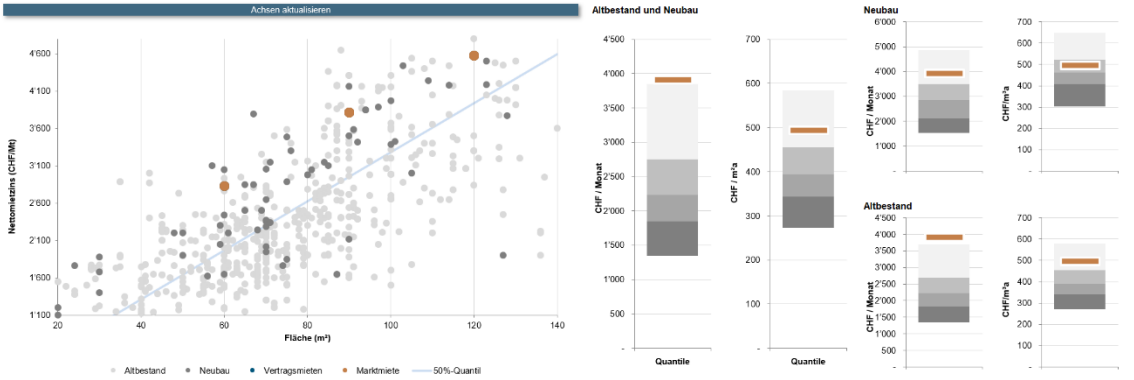
Wertvermehrende Invest.: NEIN

Stockwerkeigentum NEIN

Mieterspiegel – DCF-Bewertung Zürich

Geschos	Attik	Typ	Mieter / Leerstand	LS	Mietbeginn	ZI	EH	NWF/EH	NWF Tota	NMZ/Mt	NMZ/a	NMZ/m2a	Fläche	NMZ/Mt2	NMZ/a3	NMZ/m²a4	0%	U(J)	Jahr
			Aktueller Leerstand:	0.0%	Optionen (+)			1'140 m²	1'140 m²	Min: 0	Summe 601'320	601'320	Summe 1'140	Min: 0	Summe 601'320	601'320			
										Max: 4578	Vertragsmieten	527		Max: 4578	Marktmiete	527	Diff.	Übergar	Pot. ab
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	3'815.00	45'780	509	90	3'815.00	45'780	509	0%	10	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	3'815.00	45'780	509	90	3'815.00	45'780	509	0%	10	
0		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	4'578.00	54'936	458	120	4'578.00	54'936	458	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	3'815.00	45'780	509	90	3'815.00	45'780	509	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	3'815.00	45'780	509	90	3'815.00	45'780	509	0%	10	
1		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	4'578.00	54'936	458	120	4'578.00	54'936	458	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	3'815.00	45'780	509	90	3'815.00	45'780	509	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			3.5	1	90.0	90	3'815.00	45'780	509	90	3'815.00	45'780	509	0%	10	
2		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	4'578.00	54'936	458	120	4'578.00	54'936	458	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			2.5	1	60.0	60	2'834.00	34'008	567	60	2'834.00	34'008	567	0%	10	
3		Wohnen	Private Mieterschaft			4.5	1	120.0	120	4'578.00	54'936	458	120	4'578.00	54'936	458	0%	10	
-1		Parking					18			180.00	38'880		-	180.00	38'880		0%	10	

Mietzinsanalyse – DCF-Bewertung Zürich



Verkaufserlös Zürich - Herleitung mit IMBAS FPRE

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	2'270'833	23'904
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	60'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	24'000
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	60'000
Industrie / Gewerb	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
						Summe 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0	TOT: 28'329'600	28'329'600
						1'140 m²			Max: 2918400	SPSS	24'851
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			2'124'000	2'124'000	23'600
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			2'124'000	2'124'000	23'600
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			2'803'200	2'803'200	23'360
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			2'124'000	2'124'000	23'600
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			2'124'000	2'124'000	23'600
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			2'803'200	2'803'200	23'360
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			2'167'200	2'167'200	24'080
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			2'167'200	2'167'200	24'080
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			2'860'800	2'860'800	23'840
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			1'516'800	1'516'800	25'280
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			1'516'800	1'516'800	25'280
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			2'918'400	2'918'400	24'320
-1		Parking	01.10.2026		18	-			60'000	1'080'000	

Verkaufserlös Zürich – Herleitung mit WP

Nutzungsübersicht	CHF/EH	CHF/m²
Wohnen	2'052'500	21'605
Büro	-	-
Industrie / Gewerbe	-	-
Verkauf	-	-
Gastro	-	-
Archiv / Lager	-	-
Diverses	-	-
Parking	60'000	

Anwendung Bonus-System		JA
Wohnen	CHF/m²	21'700
Büro	CHF/m²	
Verkauf	CHF/m²	
Archiv / Lager	CHF/m²	
Parking	CHF/EH	60'000
Industrie / Gewerb	CHF/m²	

Etage	Attik	Typ	Bezug	ZI	EH	NWF/EH	CHF/EH	CHF/m²	CHF/EH	CHF/TOT	CHF/m²
						Summe 1'140 m²	manuelle Eingabe	manuelle Eingabe	Min: 0	TOT: 25'718'180	25'718'180
						1'140 m²			Max: 2638720	SPSS	22'560
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'920'450	1'920'450	21'338
0		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'920'450	1'920'450	21'338
0		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			2'534'560	2'534'560	21'121
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'920'450	1'920'450	21'338
1		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'920'450	1'920'450	21'338
1		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			2'534'560	2'534'560	21'121
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'959'510	1'959'510	21'772
2		Wohnen	01.10.2026	3.5	1	90.0			1'959'510	1'959'510	21'772
2		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			2'586'640	2'586'640	21'555
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			1'371'440	1'371'440	22'857
3		Wohnen	01.10.2026	2.5	1	60.0			1'371'440	1'371'440	22'857
3		Wohnen	01.10.2026	4.5	1	120.0			2'638'720	2'638'720	21'989
-1		Parking	01.10.2026		18	-			60'000	1'080'000	

Anhang 13 – Herleitung Diskontierungssätze

Diskontierung gemäss WP Zuschlagsmodell														
	Zürich	Dielsdorf	Bauma	Bern	Biel	Studen	Aarau	Staufen	Unterlunkhofen	Olten	Biberist	Niederbipp		
Basisniveau Risiko	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2		
Immobilienspezifischer Zuschlag	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7		
Makrolage	0	0.2	0.5	0.15	0.3	0.6	0.2	0.3	0.6	0.3	0.4	0.7		
Mikrolage	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1		
Ertragsrisiko	0	0.05	0.2	0.05	0.1	0.2	0.05	0.1	0.2	0.1	0.2	0.2		
Objektqualität	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05		
Objektgrösse	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05		
Total	**2.1**	**2.35**	**2.8**	**2.3**	**2.5**	**2.9**	**2.35**	**2.5**	**2.9**	**2.5**	**2.7**	3		

Anhang 14 – Hedonische Bewertung FPRE IMBAS

Aarau

Übersicht

Adresse	**Im Moos 5**
PLZ / Ort	**5000 Aarau**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**Ja**
EGID	**263012530**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**3.7**

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

1'055'000 CHF

11'722 CHF/m²

Bewertungsstichtag (30.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Bauma

Übersicht

Adresse	**Underbach 4**
PLZ / Ort	**8494 Bauma**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**-**
EGID	**82829**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**3.1**

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

741'000 CHF

8'233 CHF/m²

Bewertungsstichtag (29.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Bern

Übersicht

Adresse	**Gesellschaftsstrasse 58**
PLZ / Ort	**3000 Bern**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**Ja**
EGID	**1231576**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**4.3**
Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität	
Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

1'063'000 CHF

11'811 CHF/m²

Bewertungsstichtag (29.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Biberist

Übersicht

Adresse	**Mühleweg 8**
PLZ / Ort	**4562 Biberist**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**Ja**
EGID	**351297**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**3.1**
Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität	
Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

655'000 CHF

7'278 CHF/m²

Bewertungsstichtag (30.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Biel

Übersicht

Adresse	**Oberer Quai 26**
PLZ / Ort	**2503 Biel**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**-**
EGID	**192081806**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**4.0**

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

818'000 CHF

9'089 CHF/m²

Bewertungsstichtag (29.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Dielsdorf

Übersicht

Adresse	**Kronenstrasse 6**
PLZ / Ort	**8157 Dielsdorf**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**-**
EGID	**30644**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**-**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**3.4**

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

1'061'000 CHF

11'789 CHF/m²

Bewertungsstichtag (29.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Niederbipp

Übersicht

Adresse	**Niederfeldweg 14**
PLZ / Ort	**4704 Niederbipp**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**Ja**
EGID	**1449641**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**3.4**

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

569'000 CHF

6'322 CHF/m²

Bewertungsstichtag (30.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Olten

Übersicht

Adresse	**Steinbruchweg 12**
PLZ / Ort	**4600 Olten**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**Ja**
EGID	**376031**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**3.6**

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

794'000 CHF

8'822 CHF/m²

Bewertungsstichtag (30.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Staufen

Übersicht

Adresse	**Chileweg 1**
PLZ / Ort	**5603 Staufen**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**Ja**
EGID	**190020962**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**3.6**
Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität	
Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

990'000 CHF

11'000 CHF/m²

Bewertungsstichtag (29.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Studen

Übersicht

Adresse	**Wydenpark 5**
PLZ / Ort	**2557 Studen**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**-**
EGID	**190570111**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**3.6**
Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität	
Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

634'000 CHF

7'044 CHF/m²

Bewertungsstichtag (29.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Unterlunkhofen

Übersicht

Adresse	**Berghofstrasse 5**
PLZ / Ort	**8918 Unterlunkhofen**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**Ja**
EGID	**561798**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**-**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**3.5**

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

766'000 CHF

8'511 CHF/m²

Bewertungsstichtag (30.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Zürich

Übersicht

Adresse	**Imbisbühlstrasse 130**
PLZ / Ort	**8049 Zürich**
Verwendungszweck	**Hauptwohnsitz**
Nutzungsart	**-**
Wesentliche Servitute	**Nein**
Baurecht	**Nein**
Art der Wohnung	**Geschosswohnung**
Etage	**Erdgeschoss**
Lift vorhanden	**-**
EGID	**164803**
Ursprüngliches Baujahr	**2025**
Wohnfläche	**90 m² NWF**

Wertquote EWG	**-**
Zimmerzahl	**3.5**
Balkon / Terrasse / Gartenanteil	**Ja**
Qualität der Dämmung	**Hervorragend gedämmt**
Energiequelle Heizung	**Fernwärme**
Tiefgaragenplätze	**2**
Parkplätze in Carports	**-**
Andere Garagenplätze	**-**
Aussenparkplätze	**-**
Zustand gesamt	**5.0**
Ausbaustandard	**3.5**
Mikrolage	**4.3**

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Besichtigungsdatum	**-**

Marktwert

2'249'000 CHF

24'989 CHF/m²

Bewertungsstichtag (28.05.2026)

(Marktwert: CHF/m² gem. m² HNF SIA 416)

Anhang 15 – Inputdaten

Ort	Zürich	Dielsdorf	Bauma	Bern	Biel	Studen	Aarau	Staufen	Unterlunkhofe	Olten	Biberist	Niederbipp	Schweiz
DCF Bewertungen													
DCF Wert (CHF)	**23'800'000**	**13'600'000**	**9'430'000**	**14'410'000**	**9'390'000**	**7'210'000**	**12'170'000**	**10'530'000**	**8'880'000**	**9'400'000**	**8'290'000**	**7'370'000**	
Diskontierung (%)	2.1	2.35	2.8	2.3	2.5	2.9	2.35	2.5	2.9	2.5	2.7	3.0	
Ø Nettomietzins / m^2 (CHF)	493	324	271	322	243	221	287	267	264	241	231	231	
Nettomietzinseinnahmen p.a. (CHF)	601'320	396'960	334'320	410'616	302'640	273'264	359'304	332'808	326'640	302'880	289'464	284'904	
Bruttoanfangsrendite (%)	2.53	2.92	3.55	2.85	3.22	3.79	2.95	3.16	3.68	3.22	3.49	3.87	
Nettoanfangsrendite (%)	2.21	2.55	3.08	2.49	2.8	3.28	2.58	2.77	3.2	2.8	3.04	3.36	
Hedonische Bewertungen													
Verkaufserlös (CHF) Herleitung mit FPRE	28'329'600	14'297'720	10'370'900	14'524'800	11'165'680	8'894'880	14'411'260	13'389'400	10'370'900	11'118'600	9'121'960	8'100'100	
Ø Verkaufspreis / m^2 (CHF)	24'000	11'800	8'500	12'000	9'200	7'200	11'900	11'000	8'500	9'000	7'400	6'500	
Verkauferlös pro Parkplatz (CHF)	60'000	50'000	40'000	50'000	40'000	40'000	50'000	50'000	40'000	50'000	40'000	40'000	
Vermarktungskosten 2% (CHF)	566'592	285'954	207'418	290'496	223'314	177'898	288'225	267'788	207'418	222'372	182'439	162'002	
Begründung STOWE 0.2% (CHF)	56'659	28'595	20'742	29'050	22'331	17'790	28'823	26'779	20'742	22'237	18'244	16'200	
Verkaufserlös nach Abzügen (CHF)	27'706'349	13'983'170	10'142'740	14'205'254	10'920'035	8'699'193	14'094'212	13'094'833	10'142'740	10'873'991	8'921'277	7'921'898	
Verkaufserlös Gerundet (CHF)	**27'706'000**	**13'983'000**	**10'143'000**	**14'205'000**	**10'920'000**	**8'699'000**	**14'094'000**	**13'095'000**	**10'143'000**	**10'874'000**	**8'921'000**	**7'922'000**	
NPV STOWE-Strategie													
Abweichung (CHF)	3'906'349	383'170	712'740	-204'746	1'530'035	1'489'193	1'924'212	2'564'833	1'262'740	1'473'991	631'277	551'898	
Abweichung (%)	**14%**	**3%**	**7%**	**-1%**	**14%**	**17%**	**14%**	**20%**	**12%**	**14%**	**7%**	**7%**	
Inputdaten													
Diskontierung FPRE (%)	2.1	3	3.3	2.1	2.1	3.6	2.1	2.7	3.4	2.4	2.7	3.6	
WP Nettomietzins / m^2 90% Quantil	547	343	287	362	259	233	303	287	275	260	242	249	
WP Nettomietzins / m^2 70% Quantil	455	302	255	303	220	212	272	255	253	225	223	214	
FPRE Verkaufspreis EWG / m^2 90% Quantil (Transaktionsdaten)	27'657	13'220	10'510	15'092	12'981	8'405	15'769	15'983	9'351	10'572	8'493	7'745	
FPRE Verkaufspreis EWG / m^2 70% Quantil (Transaktionsdaten)	24'078	11'898	9'249	12'281	10'138	7'317	12'833	9'135	8'515	9'204	7'557	6'673	
Ø Verkaufspreis EWG / m^2 gem. hedonischer Bewertung mit IMBAS	24'989	11'789	8'233	11'811	9'089	7'044	11'722	11'000	8'511	8'822	7'278	6'322	
WP Verkaufspreis EWG / m^2 90% Quantil	25'300	12'000	8'930	14'400	9'320	7'110	12'200	10'100	9'320	8'340	8'430	7'050	
WP Verkaufspreis EWG / m^2 70% Quantil	21'700	10'500	8'020	10'800	7'770	6'250	9'540	9'120	7'730	7'160	7'210	6'420	
Verkaufserlös (CHF) Herleitung mit WP	25'718'180	12'821'700	9'825'908	13'162'320	9'542'058	7'816'250	11'731'716	11'254'848	9'496'642	9'029'464	8'906'234	8'009'268	
Makrorating Miete	4.9	4.5	3.2	4.6	3.8	3.1	4.5	3.8	3.2	4	3.4	3	
Makrorating Eigentum	5	4.7	3.4	4.3	3.6	3.1	4.4	4.3	4.2	4	3.3	3.4	
Leerstandsquote	0.10%	0.54%	0.97%	0.44%	1.37%	1.35%	0.38%	0.64%	1.02%	2.06%	1.22%	1.83%	1.00%
Bevölkerung 2025	440'471	6'725	5'109	138'489	57'434	3'588	22'929	4'411	1'661	19'263	9'522	5'684	
Bevölkerungsentwicklung 2020-2025	4.4%	12.7%	4.7%	2.7%	4.0%	6.4%	5.5%	8.4%	10.8%	4.1%	4.5%	11.5%	
Gemeindesteuerfuss	119%	105%	120%	154%	163%	165%	96%	87%	74%	108%	125%	165%	
Steuerbares Medianeinkommen	58'700	51'200	48'117	52'600	46'600	47'300	54'100	56'500	60'600	50'800	48'400	46'117	
Anzahl neu ersteller Wohnungen in Prozent des Wohnugsbestandes 2018 (2018-2023)	1.08%	1.76%	0.65%	0.43%	0.66%	0.75%	1.34%	3.82%	2.94%	0.20%	2.00%	1.69%	
Angebotsquote MWG 2026/1	4.10%	2.90%	4.30%	4.00%	5.40%	3.20%	4.10%	2.60%	4.90%	5.60%	4.50%	6.20%	
Angebotsquote EWG 2026/1	1.80%	4.80%	7.30%	1.10%	2.30%	4.80%	1.30%	0.20%	2.70%	1.90%	3.90%	3.60%	
Eigentumsquote	11.50%	17.50%	13.90%	13.40%	13.30%	20.30%	13.90%	20.30%	28.10%	12.30%	14.00%	17.70%	20.20%
Wanderungssaldo 2019-2025	3'128	100	29	449	328	32	147	142	34	126	179	105	
Mietpreisentwicklung kumuliert 2020-2025	13.40%	13.40%	13.40%	7.20%	7.20%	7.20%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	7.90%	
Preisentwicklung 5 Jahre EWG	38.10%	27.30%	29.90%	23.80%	24.70%	24.70%	32.50%	32.50%	15.70%	20.60%	23.50%	23.10%	24.7
Preisentwicklung 5 Jahre MWG	21.40%	9.20%	12.80%	8.50%	9.20%	9.20%	12.30%	12.30%	21.60%	11.40%	9.90%	9.30%	12.3
Zusatznachfrage bis 2040 in Wohnungen	31'599	453	165	13'852	4'188	172	2'715	213	251	2'104	379	215	
Preisniveau gem. FPRE	hoch bewertet	sehr hoch bewertet	hoch bewertet	realistisch bewertet	eher hoch bewertet	realistisch bewertet	hoch bewertet	hoch bewertet	hoch bewertet	realistisch bewertet	realistisch bewertet	realistisch bewertet	

Quellen: Fahrländer Partner 2026a-I ; Wüest Partner 2026a-I

Anhang 16 – Korrelationsanalyse

Korrelation NPV vs. Makrolagerating Eigentum

Gemeinde	NPV (%)	Markolagerating Eigentum
Zürich	14	5
Dielsdorf	3	4.7
Bauma	7	3.4
Bern	-1	4.3
Biel	14	3.6
Studen	17	3.1
Aarau	14	4.4
Staufen	20	4.3
Unterlunkhofer	12	4.2
Olten	14	4
Biberist	7	3.3
Niederbipp	7	3.4

Korrelation:	t-Wert:	p-Wert:
-0.030	-0.093	0.927

Korrelation NPV vs. Leerstandsquote

Gemeinde	NPV (%)	Leerstandquote(%)
Zürich	14	0.1
Dielsdorf	3	0.54
Bauma	7	0.97
Bern	-1	0.44
Biel	14	1.37
Studen	17	1.35
Aarau	14	0.38
Staufen	20	0.64
Unterlunkhofer	12	1.02
Olten	14	2.06
Biberist	7	1.22
Niederbipp	7	1.83

Korrelation:	t-Wert:	p-Wert:
0.122	0.388	0.706

Korrelation NPV vs. Angebotsquote Eigentum

Gemeinde	NPV (%)	Angebotsquote Eigentum (%)
Zürich	14	1.8
Dielsdorf	3	4.8
Bauma	7	7.3
Bern	-1	1.1
Biel	14	2.3
Studen	17	4.8
Aarau	14	1.3
Staufen	20	0.2
Unterlunkhofer	12	2.7
Olten	14	1.9
Biberist	7	3.9
Niederbipp	7	3.6

Korrelation:	t-Wert:	p-Wert:
-0.327	-1.094	0.300

Korrelation NPV vs. Steuerfuss

Gemeinde	NPV (%)	Steuerfuss (%)
Zürich	14	119
Dielsdorf	3	105
Bauma	7	120
Bern	-1	154
Biel	14	163
Studen	17	165
Aarau	14	96
Staufen	20	87
Unterlunkhofer	12	74
Olten	14	108
Biberist	7	125
Niederbipp	7	165

Korrelation:	t-Wert:	p-Wert:
-0.249	-0.812	0.436

Korrelation NPV vs. Preisentwicklung EWG

Gemeinde	NPV (%)	Preisentwicklung EWG (%)
Zürich	14	38.1
Dielsdorf	3	27.3
Bauma	7	29.9
Bern	-1	23.8
Biel	14	24.7
Studen	17	24.7
Aarau	14	32.5
Staufen	20	32.5
Unterlunkhofer	12	15.7
Olten	14	20.6
Biberist	7	23.5
Niederbipp	7	23.1

Korrelation:	t-Wert:	p-Wert:
0.245	0.799	0.443

Ehrenwörtliche Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Mir ist bekannt, dass ich die volle Verantwortung für die Wissenschaftlichkeit des vorgelegten Textes selbst übernehme, auch wenn KI-Hilfsmittel eingesetzt und deklariert wurden. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form oder auszugsweise im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.

Zürich, den 28.08.2026



Melanie Schläpfer