



Management Report per 30. September 2023 - Seite 1

Allgemeines	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Kauf der Liegenschaft, Obere Kirchgasse 18, Meilen, am 28. Juli 2023 für CHF 10.81 Mio. ▫ Für die Sanierung der Liegenschaft Poststrasse 45/47, Dietikon, wurden vom 1. Januar bis 30. September 2023 CHF 1'816'877.30 aufgewendet. 	
Liegenschaftsertrag	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der Soll-Mietertrag liegt in der Berichtsperiode mit rund 1% leicht unter dem Voranschlag, bei welchem der Ertrag auf den budgetierten Investitionen pro rata berücksichtigt ist. 	
Ertragsminderung (Leerstand)	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Die Ertragsminderungen (Leerstände und Ertragsausfälle) betragen 0.95% (Budget 2023 – 2,38%) des Soll-Mietertrags. (KGAST Schweiz Wohnen/Schweiz Gemischt 2022, ca. 4.46%). Leerstände aktuell (per 30.09.2023): ▫ Regensdorf: 1 Büro, 1 Lagerraum, 3 Einstellplätze, 3 Aussenplätze ▫ Rothrist: 1 Wohnung, 1 Einstellplatz, 2 Bastelräume. ▫ Dietikon 41/43: 2 Bastelräume, 2 Einstellplätze, 3 Aussenplätze. ▫ Dällikon: 1 Wohnung, 1 Aussenplatz. ▫ Bei Dietikon 45/47 wurde wegen der Totalsanierung der Leerstand mit den Mietzinseinnahmen verrechnet (wie im 2022). ▫ Die Leerstände werden laufend vom Portfoliomanager analysiert und zusammen mit den Bewirtschaftern geeignete Massnahmen zur Reduktion erarbeitet. 	
Unterhalt Immobilien	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der laufende Unterhalt entspricht ca. 7.78% des Soll-Mietertrags (Budget 2023: 15.18%). ▫ Durch die Rückbuchung im 2023 der im 2022 gebildeten Passiven Rechnungsabgrenzungen, ist der Unterhalt in der Berichtsperiode sehr tief. Die entsprechenden Arbeiten werden im 2023 ausgeführt. ▫ In der Berichtsperiode sind keine ausserordentlichen Aufwändungen angefallen. 	
Betriebsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Mit ca. 6,06% (Budget 6,81%) des Soll-Mietertrags liegt der Betriebsaufwand leicht unter dem Budget. 	
Finanzierungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 30.09.2023 liegt der Finanzierungsaufwand, wegen des Zinsanstiegs, ca. 2.3% über dem Voranschlag. ▫ Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz beträgt ca. 0.92%. 	
Verwaltungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der gesamte Management-, bzw. Verwaltungsaufwand (u.a. AI, Revisionsstelle, etc.) liegt rund 11% unter dem Voranschlag. 	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Gutgeschriebene Kommission aus dem Verkauf von 2'890 Ansprüchen der von der PVST der Eberhard Unternehmungen gehaltenen Akriba-Ansprüche. 	

Management Report per 30. September 2023 - Seite 2

Gesamterfolg der Berichtsperiode	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 30. September 2023 liegt der Gesamterfolg der Berichtsperiode über dem Budget (+ CHF 984'000). ▫ Kurzübersicht der Abweichungen: <ul style="list-style-type: none"> - Höherer Liegenschaftenertrag (netto) (+) CHF 61'000 - Tieferer Unterhalt (+) CHF 681'000 - Tieferer Betriebsaufwand (+) CHF 72'000 - Nicht budgetierte Aktivzinsen (+) 6'000 - Höherer Finanzierungsaufwand (-) CHF 12'000 - Tieferer Verwaltungsaufwand (+) CHF 77'000 - Tieferer Ertrag aus Mutationen (-) CHF 51'000 - Veränderung der latenten Steuern (+) CHF 150'000 <p>(+) = Verbesserung des Gesamterfolges (-) = Verschlechterung des Gesamterfolges</p>	
Tätigkeitskurzbericht	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Wir verweisen auf die monatlich, bzw. quartalsweise erscheinende Portfolioübersicht sowie auf die Akquisitionsliste des Portfoliomanagers. 	
Besondere Vorkommnisse / Erwartungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Keine 	
Prognosen / Massnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Keine 	

30. Oktober 2023/rza