Zeitraum: 09.2022
Verdichtung: Mandant: Akriba — Detailübersicht AKRIBA-Liegenschaften per 30. September 2022 — Anschaffungs- und Marktwerte gem. Stand per 31.12.2021
Anzahl WI: 22

Konto	Aarburg	Au ZH	Bassersdorf	Buchs ZH	Bülach 16/18	Bülach 20/22	Dällikon	Dietikon 39/39a	Dietikon 41/43	Dietikon 45/47	Dietikon 26	Dulliken	Emmen	Glattbrugg	Herisau	Kreuzlingen	Neuendorf	Regensdorf	Reiden	Rothrist	Rüti	Turgi	Total
Anschaffungswert	**19'048'785**	**6'556'345**	**14'518'132**	**17'139'796**	**12'500'000**	**12'767'447**	**4'030'189**	**6'360'968**	**8'751'000**	**8'174'488**	**6'060'968**	**13'889'634**	**8'630'951**	**20'715'871**	**17'452'283**	**10'565'968**	**17'950'972**	**9'912'779**	**9'310'293**	**7'174'759**	**13'000'000**	**4'400'000**	**248'911'627**
DCF-Wert 31.12.2021/01.01.2022	**19'208'000**	**8'595'000**	**16'360'000**	**20'260'000**	**14'530'000**	**14'390'000**	**4'000'000**	**6'360'968**	**10'035'000**	**13'444'545**	**6'060'968**	**12'681'000**	**8'898'000**	**22'130'000**	**13'960'000**	**9'410'000**	**17'424'000**	**7'448'000**	**9'016'000**	**8'252'000**	**13'060'000**	**4'900'000**	**260'423'480**
1.1 Mieteinnahmen Soll	815'889	246'015	584'983	697'264	501'514	501'826	151'644	153'070	265'854	517'617	146'835	567'265	307'348	719'499	533'934	368'718	617'971	484'176	370'226	268'059	473'182	194'094	9'486'983
1.2 Baurechtsabgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Leerstände	-3'412	-6'480	-1'997	-4'421	0	-220	-575	-2'630	-1'950	-104'916	-2'320	-12'022	-7'378	-6'746	-14'629	-2'820	-76'165	-1'838	-22'400	-2'115	-7'530	-60	-282'624
1.4 Ertragsausfälle	2'383	0	-55	1'642	0	-60	0	0	0	-459	0	0	0	-2'400	0	55	0	15'881	0	0	-1'800	0	15'187
Bruttoertrag	**814'860**	**239'535**	**582'931**	**694'485**	**501'514**	**501'546**	**151'069**	**150'440**	**263'904**	**412'242**	**144'515**	**555'243**	**299'970**	**710'353**	**519'305**	**365'953**	**541'806**	**498'219**	**347'826**	**265'944**	**463'852**	**194'034**	**9'219'546**
Leerstand in % Mieteinnahmen Soll	-0.13%	-2.63%	-0.35%	-0.40%	0.00%	-0.06%	-0.38%	-1.72%	-0.73%	-20.36%	-1.58%	-2.12%	-2.40%	-1.27%	-2.74%	-0.75%	-12.33%	2.90%	-6.05%	-0.79%	-1.97%	-0.03%	-2.82%
2.1 Hauswartung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	1'206	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1'226
2.2 Versicherungen, Steuern	11'744	2'244	6'375	5'638	4'245	4'341	1'610	1'663	2'880	6'004	1'462	9'756	4'365	5'081	8'056	9'067	9'781	5'284	3'269	4'255	5'094	2'144	114'358
2.3 Energie	200	0	-387	-274	0	0	-90	0	0	0	0	300	114	26	1'300	89	311	872	67	26	1'489	0	4'043
2.4 Gebühren / Abgaben	0	0	0	0	0	0	250	0	0	0	0	0	173	0	142	61	0	0	0	0	0	0	626
2.5 Verwaltungskosten	1'357	0	1'981	1'995	1'038	129	-95	160	666	0	0	2'714	490	2'479	341	1'170	6'301	1'234	2'326	485	1'297	45	26'113
2.6 Verwaltungshonorar	35'001	10'322	22'779	29'079	19'386	19'386	6'300	8'363	9'693	17'208	5'538	23'920	13'730	34'216	19'575	15'763	23'341	16'963	14'984	11'457	20'355	7'571	384'930
2.7 Übrige Kosten	22	0	0	9'402	5'286	5'102	0	0	3'322	220	0	2'764	1'777	8'099	0	0	1'924	14'015	55	0	585	-720	51'853
Betriebskosten	**48'324**	**12'566**	**30'748**	**45'840**	**29'955**	**28'958**	**7'975**	**10'186**	**16'561**	**23'432**	**7'000**	**39'474**	**21'855**	**49'901**	**29'414**	**26'150**	**41'658**	**38'368**	**20'701**	**16'223**	**28'820**	**9'040**	**583'149**
Betriebskosten in % Mieteinnahmen Sol	-5.92%	-5.11%	-5.26%	-6.57%	-5.97%	-5.77%	-5.26%	-6.65%	-6.23%	-4.53%	-4.77%	-6.96%	-7.11%	-6.94%	-5.51%	-7.09%	-6.74%	-7.92%	-5.59%	-6.05%	-6.09%	-4.66%	-6.15%
3.1.1 Reparaturen bei Mieterwechsel	7'871	546	18'448	9'539	1'568	8'720	-121	0	40	266	0	32'395	485	612	12'955	2'250	855	4'933	9'267	0	4'505	0	115'134
3.1.2 Allg.Ersatz/Rep. Mietobjekte	77'400	7'631	20'033	36'279	14'029	21'065	6'005	4'965	627	23'990	7'741	48'284	4'839	7'139	19'268	19'107	10'738	12'929	22'499	5'198	16'992	7'748	394'506
3.2 Ord. Unterhalt Gebäude	51'973	150	10'954	8'376	4'696	8'095	1'452	862	1'991	2'059	6'532	22'457	12'520	7'376	13'269	9'774	6'797	11'498	12'608	5'223	9'904	0	208'566
3.3 Ord. Unterhalt Garten/Umgebung	895	295	309	-4'272	0	0	0	5'014	0	417	0	3'448	675	-6'747	1'678	0	2'392	225	0	127	0	143	4'599
Ordentlicher Unterhalt	**138'139**	**8'622**	**49'744**	**49'922**	**20'293**	**37'880**	**7'336**	**10'841**	**2'658**	**26'732**	**14'273**	**106'584**	**18'519**	**8'380**	**47'170**	**31'131**	**20'782**	**29'585**	**44'374**	**10'548**	**31'401**	**7'891**	**722'805**
Ord. Unterhalt in % Mieteinnahmen Soll	-16.93%	-3.50%	-8.50%	-7.16%	-4.05%	-7.55%	-4.84%	-7.08%	-1.00%	-5.16%	-9.72%	-18.79%	-6.03%	-1.16%	-8.83%	-8.44%	-3.36%	-6.11%	-11.99%	-3.93%	-6.64%	-4.07%	-7.62%
4.1 Renov./Sanierungen werterhalt.	18'272	64'237	0	7'196	0	0	0	13'528	0	24'751	16'753	242	8'958	233	7'268	314	0	-14'903	0	0	-1'175	0	145'674
4.2 Akonto temporär WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoertrag	**610'125**	**154'110**	**502'439**	**591'527**	**451'266**	**434'708**	**135'758**	**115'885**	**244'685**	**337'327**	**106'489**	**408'943**	**250'638**	**651'839**	**435'453**	**308'358**	**479'366**	**445'169**	**282'751**	**239'173**	**404'806**	**177'103**	**7'767'918**
5.1 Renov./SAnierungen wertverm.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 Akonto temporär WV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cashflow vor FK-Kosten	**610'125**	**154'110**	**502'439**	**591'527**	**451'266**	**434'708**	**135'758**	**115'885**	**244'685**	**337'327**	**106'489**	**408'943**	**250'638**	**651'839**	**435'453**	**308'358**	**479'366**	**445'169**	**282'751**	**239'173**	**404'806**	**177'103**	**7'767'918**
Cash-Rendite in % des Anschaffungswertes	**4.27%**	**3.13%**	**4.61%**	**4.60%**	**4.81%**	**4.54%**	**4.49%**	**2.43%**	**3.73%**	**5.50%**	**2.34%**	**3.93%**	**3.87%**	**4.20%**	**3.33%**	**3.89%**	**3.56%**	**5.99%**	**4.05%**	**4.44%**	**4.15%**	**5.37%**	**4.16%**
Cash-Rendite in % des Marktwertes	**4.24%**	**2.39%**	**4.09%**	**3.89%**	**4.14%**	**4.03%**	**4.53%**	**2.43%**	**3.25%**	**3.35%**	**2.34%**	**4.30%**	**3.76%**	**3.93%**	**4.16%**	**4.37%**	**3.67%**	**7.97%**	**4.18%**	**3.86%**	**4.13%**	**4.82%**	**3.98%**
Finanzierungsinstitut	ZKB	SGKB	SGKB	UBS	ALSA PK	SGKB	---	UBS	UBS	---	UBS	SZKB	SGKB	UBS	SGKB	ALSA PK	ZKB	SZKB	SZKB	SGKB	Raiffeisen	---	
Finanzierungsbetrag 1	7 Mio.	1.5 Mio.	5.0 Mio.	6.0 Mio.	5.0 Mio.	5.0 Mio.	0	1.0 Mio.	1.0 Mio.	0	1.0 Mio.	5.0 Mio.	3.3 Mio.	6.5 Mio.	7.5 Mio.	4 Mio.	1.5 Mio.	3.5 Mio.	2.0 Mio.	1.7 Mio.	5 Mio.	0	
Finanzierungsbetrag 2																				0			
Finanzierungsbetrag 3																							
Laufzeit 1	30.09.22 - 30.09.25	31.01.22 - 31.01.27	31.12.20 - 31.12.30	31.07.18 - 31.07.28	31.12.16 - 31.12.26	31.01.22 - 31.01.32	---	30.06.22 - 30.09.22	30.06.22 - 30.09.22	---	30.06.22 - 30.09.22	30.06.22 - 30.09.22	31.08.17 - 31.08.27	29.06.17 - 29.06.29	31.01.20 - 31.01.30	30.11.21 - 30.11.28	06.11.18 - 06.11.24	03.02.18 - 02.02.27	30.06.22 - 30.09.22	31.08.19 - 31.08.29	31.05.17 - 31.05.27	---	
Laufzeit 2																							
Laufzeit 3																							
Zinssatz 1	0.75%	0.60%	0.50%	0.97%	1.00%	0.50%		0.40%	0.40%		0.40%	0.34%	0.90%	1.25%	0.60%	0.69%	0.95%	1.04%	0.38%	0.78%	0.98%	---	
Zinssatz 2																							
Zissatz 3																							
Investiertes Eigenkapital (Basis:DCF	12'208'000	7'095'000	11'360'000	14'260'000	9'530'000	9'390'000	4'000'000	3'860'968	9'035'000	13'444'545	3'560'968	7'681'000	5'598'000	15'630'000	6'460'000	5'410'000	15'924'000	3'948'000	7'016'000	6'552'000	8'060'000	4'900'000	184'923'480
Cash-Rendite invest. EK (Basis: DCF	6.66%	2.90%	5.90%	5.53%	6.31%	6.17%	4.53%	4.00%	3.61%	3.35%	3.99%	7.10%	5.97%	5.56%	8.99%	7.60%	4.01%	15.03%	5.37%	4.87%	6.70%	4.82%	5.60%

Cash-Rendite in % des Anschaffungswertes: 4.16%

Cash-Rendite in % des Marktwertes: 3.98%