Zeitraum: 06.2024
Verdichtung: Mandant: Akriba Detailübersicht AKRIBA-Liegenschaften per 30. Juni 2024 Anschaffungs- und Marktwerte gem. Stand per 31.12.2023
Anzahl WI: 23

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	Meilen	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**	**12'329'362**	**6'060'968**	**13'889'634**	**8'630'951**	**20'715'871**	**17'343'803**	**10'565'968**	**10'813'061**	**17'950'972**	**9'912'779**	**9'310'293**	**7'174'759**	**13'000'000**	**4'400'000**	**263'771'083**
DCF-Wert 31.12.2023/01.01.2024	**20'310'000**	**8'930'000**	**16'690'000**	**20'250'000**	**15'285'000**	**15'215'000**	**4'980'000**	**6'170'000**	**10'260'000**	**21'611'227**	**5'620'000**	**12'450'000**	**8'775'000**	**23'700'000**	**14'335'000**	**9'575'000**	**10'900'000**	**16'490'000**	**7'585'000**	**8'315'000**	**8'570'000**	**13'090'000**	**4'800'000**	**283'906'227**
1.1 Mieteinnahmen Soll	564'236	171'879	409'273	492'343	354'494	357'358	107'631	108'846	185'165	5'115	104'175	391'594	211'086	503'892	370'608	258'464	213'308	416'729	336'974	249'062	178'742	332'386	135'926	6'459'286
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	0
1.3 Leerstände	-4'373	0	-885	-3'768	0	0	0	-960	-4'770	0	0	-550	-585	-160	-7'792	-480	0	-4'325	-44'420	-2'082	0	-585	-1'640	-77'375
1.4 Ertragsausfälle	-1'248	0	0	5'789	0	-230	0	0	0	0	0	0	0	-2'442	0	30	0	-4'427	23'663	0	0	-836	0	20'299
Bruttoertrag	**558'615**	**171'879**	**408'388**	**494'364**	**354'494**	**357'128**	**107'631**	**107'886**	**180'395**	**5'115**	**104'175**	**391'044**	**210'501**	**501'290**	**362'816**	**258'014**	**213'308**	**407'977**	**316'217**	**246'980**	**178'742**	**330'965**	**134'286**	**6'402'210**
Bruttomiete Soll pro m2	499	153	365	439	316	319	96	97	165	5	93	349	188	450	331	231	190	372	301					5'762
Bruttoertrag pro m2	484	153	364	441	316	319	96	96	161	5	93	349	188	447	324	230	190	364	282					5'711
Leerstand in % Mieteinnahmen Soll	-1.00%	0.00%	-0.22%	0.41%	0.00%	-0.06%	0.00%	-0.88%	-2.58%	0.00%	0.00%	-0.14%	-0.28%	-0.52%	-2.10%	-0.17%	0.00%	-2.10%	-6.16%	-0.84%	0.00%	-0.43%	-1.21%	-0.88%
2.1 Hauswartung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	284	0	0	864	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1'148
2.2 Versicherungen, Steuern	12'953	2'387	6'784	5'999	4'517	4'620	1'713	1'770	3'065	6'389	1'556	10'784	5'041	5'407	9'039	9'133	3'199	10'812	7'321	3'678	4'717	5'422	2'361	128'667
2.3 Energie	79	0	-288	0	0	0	-60	217	0	0	0	162	0	0	73	0	0	17	510	14	0	870	27	1'621
2.4 Gebühren / Abgaben	0	21	0	0	0	0	0	0	477	-3'461	0	0	97	0	4	38	0	0	0	0	0	0	0	-2'824
2.5 Verwaltungskosten	810	0	-1'266	294	447	162	259	0	262	0	0	292	0	329	-3	1'055	0	2'428	317	680	840	915	162	7'983
2.6 Verwaltungshonorar	24'208	7'430	15'826	20'755	14'269	14'594	4'670	5'581	6'486	0	3'697	16'909	9'679	23'220	13'727	11'150	7'297	17'832	11'351	10'679	7'729	13'621	5'067	265'777
2.7 Übrige Kosten	0	0	0	1'714	-2'520	-2'360	853	12	520	2'592	14	150	708	8'158	180	0	0	21	-1'060	9'259	795	459	-480	19'015
Betriebskosten	**38'050**	**9'838**	**21'056**	**28'762**	**16'713**	**17'016**	**7'435**	**7'580**	**10'810**	**5'804**	**5'267**	**28'297**	**16'389**	**37'114**	**23'020**	**21'376**	**10'496**	**31'110**	**18'439**	**24'310**	**14'081**	**21'287**	**7'137**	**421'387**
Betriebskosten pro m2	-48	-9	-19	-26	-15	-15	-7	-7	-10	-5	-5	-25	-15	-33	-21	-19	-9	-28	-16					-376
Betriebskosten in % Mieteinnahmen Soll	-6.74%	-5.72%	-5.14%	-5.84%	-4.71%	-4.76%	-6.91%	-6.96%	-5.84%	-113.47%	-5.06%	-7.23%	-7.76%	-7.37%	-6.21%	-8.27%	-4.92%	-7.47%	-5.47%	-9.76%	-7.88%	-6.40%	-5.25%	-6.52%
3.1.1 Reparaturen bei Mieterwechsel	3'320	0	5'355	7'019	-2'896	9'533	1'441	0	3'061	0	0	0	0	-132	8'995	2'687	0	11'355	27'705	1'872	199	-2'303	16'651	93'862
3.1.2 Allg.Ersatz/Rep. Mietobjekte	38'915	2'557	15'911	18'425	17'167	13'741	-6'688	1'056	943	0	2'658	27'848	3'861	2'223	7'446	17'293	1'150	12'482	-6'918	17'225	788	13'786	5'590	207'459
3.2 Ord. Unterhalt Gebäude	29'437	3'094	4'194	5'806	6'366	2'851	1'817	2'682	1'435	0	2'456	13'710	12'548	4'956	674	10'912	411	11'230	10'513	5'698	7'352	6'539	79	144'760
3.3 Ord. Unterhalt Garten/Umgebung	2'001	0	1'121	0	0	0	0	0	0	1'045	0	5'392	108	2'173	408	1'592	0	731	0	0	330	0	0	14'901
Ordentlicher Unterhalt	**73'673**	**5'651**	**26'581**	**31'250**	**20'637**	**26'125**	**-3'430**	**3'738**	**5'439**	**1'045**	**5'114**	**46'950**	**16'517**	**9'220**	**17'523**	**32'484**	**1'561**	**35'798**	**31'300**	**24'795**	**8'669**	**18'022**	**22'320**	**460'982**
Ord. Unterhalt pro m2	-66	-5	-24	-28	4	-23	3	-3	-5	-1	-5	-42	-15	-8	-16	-29	-1	-32	-28					-411
Ord. Unterhalt in % Mieteinnahmen Soll	-13.06%	-3.29%	-6.49%	-6.35%	-5.82%	-7.31%	3.19%	-3.43%	-2.94%	-20.43%	-4.91%	-11.99%	-7.82%	-1.83%	-4.73%	-12.57%	-0.73%	-8.59%	-9.29%	-9.96%	-4.85%	-5.42%	-16.42%	-7.14%
4.1 Renov./Sanierungen werterhalt.	12'038	-40'000	0	501	0	0	0	0	0	0	0	0	544	0	0	0	9'714	0	3'351	0	0	0	0	-13'852
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	0
Nettoertrag	**434'854**	**196'390**	**360'751**	**433'851**	**317'144**	**313'987**	**103'626**	**96'568**	**164'146**	**-1'734**	**93'794**	**315'797**	**177'051**	**454'956**	**322'273**	**204'154**	**191'537**	**341'069**	**263'127**	**197'875**	**155'992**	**291'656**	**104'829**	**5'533'693**
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	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	0
Cashflow vor FK-Kosten	**434'854**	**196'390**	**360'751**	**433'851**	**317'144**	**313'987**	**103'626**	**96'568**	**164'146**	**-1'734**	**93'794**	**315'797**	**177'051**	**454'956**	**322'273**	**204'154**	**191'537**	**341'069**	**263'127**	**197'875**	**155'992**	**291'656**	**104'829**	**5'533'693**
Cash-Rendite in % des Anschaffungswertes	**4.57%**	**5.99%**	**4.97%**	**5.06%**	**5.07%**	**4.92%**	**5.14%**	**3.04%**	**3.75%**	**-0.03%**	**3.10%**	**4.55%**	**4.10%**	**4.39%**	**3.72%**	**3.86%**	**3.54%**	**3.80%**	**5.31%**	**4.25%**	**4.35%**	**4.49%**	**4.76%**	**4.20%**
Cash-Rendite in % des Marktwertes	**4.28%**	**4.40%**	**4.32%**	**4.28%**	**4.15%**	**4.13%**	**4.16%**	**3.13%**	**3.20%**	**-0.02%**	**3.34%**	**5.07%**	**4.04%**	**3.84%**	**4.50%**	**4.26%**	**3.51%**	**4.14%**	**6.94%**	**4.76%**	**3.64%**	**4.46%**	**4.37%**	**3.90%**
Finanzierungsinstitut	ZKB	SGKB	SGKB	UBS	ALSA PK	SGKB	---	---		UBS		SZKB	SGKB	UBS	SGKB	ALSA PK	SGKB	ZKB	SZKB	SZKB	SGKB	Raiffeisen	---	
Finanzierungsbetrag 1	7 Mio.	1.5 Mio.	5.0 Mio.	11.0 Mio.	5.0 Mio.	5.0 Mio.	0	0	0	6.0 Mio.	0	5.0 Mio.	3.3 Mio.	6.5 Mio.	7.5 Mio.	4 Mio.	5.0 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	28.06.24 - 28.06.34	31.12.16 - 31.12.26	31.01.22 - 31.01.32	---	---	---	28.06.24 - 30.09.24	---	31.03.24 - 30.06.24	31.08.17 - 31.08.27	29.06.17 - 29.06.29	31.01.20 - 31.01.30	30.11.21 - 30.11.28	31.03.24 - 30.06.24	06.11.18 - 06.11.24	03.02.18 - 02.02.27	31.03.24 - 30.06.24	31.08.19 - 31.08.29	31.05.17 - 31.05.27	---	
Laufzeit 2				.																				
Laufzeit 3																								
Zinssatz 1	0.35%	1.944%	0.50%	1.92%	1.00%	0.50%				2.217%		1.761%	0.90%	1.25%	0.60%	0.69%	1.943%	0.95%	1.04%	1.801%	0.78%	0.98%	---	
Zinssatz 2																								
Zissatz 3																								
Investiertes Eigenkapital (Basis:DCF)	13'310'000	7'430'000	11'690'000	9'250'000	10'285'000	10'215'000	4'980'000	6'170'000	10'260'000	15'611'227	5'620'000	7'450'000	5'475'000	17'200'000	6'835'000	5'575'000	5'900'000	14'990'000	4'085'000	6'315'000	6'870'000	8'090'000	4'800'000	198'406'227
Cash-Rendite invest. EK (Basis: DCF	6.53%	5.29%	6.17%	9.38%	6.17%	6.15%	4.16%	3.13%	3.20%	-0.02%	3.34%	8.48%	6.47%	5.29%	9.43%	7.32%	6.49%	4.55%	12.88%	6.27%	4.54%	7.21%	4.37%	5.58%

Cash-Rendite in % des Anschaffungswertes: 4.20% (ohne Dietikon 45/47 = 4.40%)

Cash-Rendite in % des Marktwertes: 3.90% (ohne Dietikon 45/47 = 4.22%)