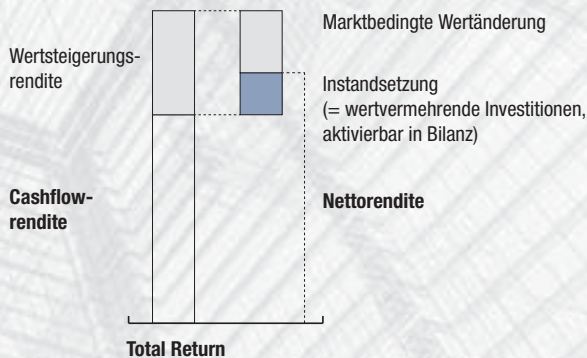


Begriffserklärung und Definitionen

LIEGENSCHAFTS-RECHNUNG



Die Liegenschaftsrechnung entspricht den Swiss Valuation Standards. Alle Werte werden wenn möglich auf den Quadratmeter vermietbare Fläche nach SIA d0165 normiert. Die Mehrwertsteuer-optierung wird nicht berücksichtigt.

BRUTTOMIETERTRAG (Soll)

- Mietzinsausfall durch Leerstand
- Mietzinsverluste
- + Erträge durch Baurechtzins, ...

= BRUTTOMIETERTRAG (Ist)

- **Betriebskosten**, Eigentümerkosten, nicht auf Mieter übertragen
 - + Hauswartung, FM-Leistungen
 - + Versicherungen
 - + Wasser
 - + Energie, Allgemeinstrom
 - + Bewirtschaftung
 - + objektspezifische Steuern, Abgaben
- **Vermarktungskosten**
- übrige Aufwendungen
- **Unterhaltskosten**
 - + Instandhaltung
 - + Instandsetzung, nicht aktivierbar in Bilanz

= NETTOMIETERTRAG

- Investitionen, wertvermehrend, aktivierbar in Bilanz

= CASHFLOW

+/- Wertänderung

= TOTAL RETURN (Gesamterfolg)

ANFANGSRENDITEN		=		/	
Bruttoanfangsrendite (Soll)		=	Bruttomiettertrag (Soll)	/	Verkaufspreis × 100
Bruttoanfangsrendite (Ist)		=	Bruttomiettertrag (Ist)	/	Verkaufspreis × 100
Nettoanfangsrendite		=	Nettomiettertrag	/	Verkaufspreis × 100
Cashflowrendite		=	Cashflow	/	Verkaufspreis × 100

Die Kosten und Erträge stammen aus dem letzten Geschäftsjahr der Liegenschaft. Sie dienen als beste bekannte Einschätzung für die künftigen Erträge.