

Ermittlung Land- bzw. Projektwert (Szenario 3) Parzelle GB 3483, Olten

**FP
RE**

Projektentwicklung und -bewertung
Sportstrasse 111
4600 Olten

Auftraggeber
Tennisclub Olten
Bannstrasse 52
4600 Olten

Ersteller
Fahländer Partner FPRE
Lorin Sidler
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

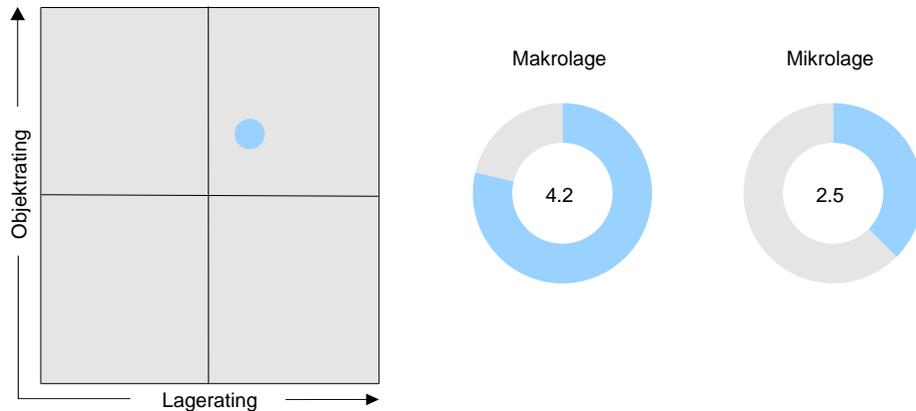
lsi@fpre.ch



Projektleiter/in: Martin Bühler

Überblick

Qualitätsprofil Projektentwicklung



Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	3'151'000 CHF	28.9%	12.6%
Sicherheitsmarge (35 %)	1'103'000 CHF		
Marktwert per 31.12.2022	2'048'000 CHF	44.5%	19.4%
	362 CHF /m ² GSF		
Marktwert per Baubeginn	5'082'000 CHF	19.1%	8.9%
Marktwert per Fertigstellung	26'749'000 CHF	3.8%	3.0%

Lage Grundstück



Quelle: geo.admin.ch

Kurzbeschreibung

Der Tennisclub Olten plant, den Erwerb von Parzelle GB 3483 in einem Tauschgeschäft mit der Stadt Olten abzuwickeln. Das Tauschobjekt, Parzelle GB 4184 befindet sich im Eigentum des Tennisclubs.

Das Tauschgeschäft soll auf Basis der Bewertung der Landfläche von Parzelle GB 3483 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und dem effektiven Verkaufspreis der Baulandfläche von Parzelle GB 4184 (zweigeschossige Wohnzone) vorgenommen werden. Die Bewertung der Parzelle in der Wohnzone ist ein wichtiger Indikator für die Realisierung des Projektes und einer allfälligen Anpassung des Tauschmodells.

Unter der Voraussetzung, dass die Einwohnergemeinde Olten auf der Parzelle Büroflächen realisieren will, können zwei Gebäude mit Gebäudegrundflächen von zusammen rund 1'400 m² GF realisiert werden. Höhenbeschränkungen bzw. Beschränkungen im Ausnutzungsmass liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht vor. Für die Wertermittlung rechnen wir mit einer fünfgeschossigen Bauweise bzw. mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 7'000 m².

Die Bewertung von Teilparzelle GB 3483 erfolgt mittels dynamischer Residualwertmethode.

Kennwerte

Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m ²)	CHF/m ² a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	-	5'600	175	-	980'000	0.0	0.0	0.0
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere	55	-	-	-	49'500	0.0	0.0	0.0
Total Ertrag	55	5'600	-	-	1'029'500	-	-	-

Erstellungskosten

	CHF	CHF/m ² NF	CHF/m ² GF	CHF/m ³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	21'030'900	3'756	3'004	939
Erstellungskosten BKP 2	18'480'000	3'300	2'640	825
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	21'030'900	-	-	-

Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2023 Januar
Baubeginn	2025 Januar
Fertigstellung	2026 Dezember
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

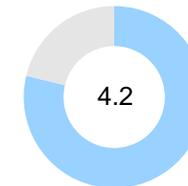
Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	4.0 %		
Baubeginn - Fertigstellung	48.0 % 1. Jahr	48.0 % 2. Jahr	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %		

Inhaltsverzeichnis

Überblick	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Makrolage	Seite 4
Mikrolage Büro	Seite 6
Umgebungsanalyse	Seite 7
Grundstück	Seite 9
Nutzungsverteilung	Seite 10
Ertragsstruktur	Seite 11
Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)	Seite 12
Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung	Seite 13
Ertragsentwicklung (real)	Seite 14
Prognose Cashflows (real)	Seite 15
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 16
Sensitivitätsanalyse	Seite 17
Kontext / Impressum	Seite 18
Glossar / Begriffsdefinitionen	Seite 19

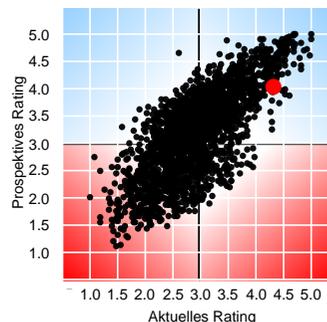
Makrolage



Standortanalyse

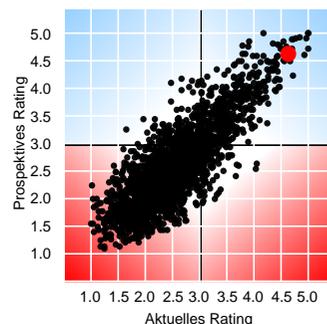
Makro-Lagering Wohnen (MWG)

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.0
Entwicklung Anzahl Haushalte	4.5	3.5
Soziale Schichtung	4.5	4.0
Steuerbelastung	2.0	2.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Markttemperatur und Trend	hoch-sehr hoch, stabil	
Gesamtrating Wohnen	4.32	4.03
Einschätzung	Sehr guter Standort mit ungünstigem relativem Ausblick	



Makro-Lagering Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.5
Entwicklung Beschäftigte Büro	4.5	4.5
Wertschöpfungsstarke Branchen	4.0	3.5
Steuerbelastung	2.5	2.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Markttemperatur und Trend	sehr hoch, stark sinkend	
Gesamtrating Büro	4.63	4.62
Einschätzung	Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Beschrieb Makrolage

Olten ist gemäss BFS eine «Kernstadt» der mittelgrossen Agglomeration Olten-Zofingen. Diese zählt 104'994 Einwohner (2021) und 47'672 Haushalte (2021). Die Stadt Olten selber hat 18'349 Einwohner (2021), verteilt auf 9'253 Haushalte (2021); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf 83 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 42.9% der Haushalte im Jahr 2020 zu den oberen Schichten (Schweiz: 34.2%), 22.1% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 31.4%) und 35% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 34.4%). Zwischen 2018 und 2021 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 1'697 Betriebe mit 22'300 Beschäftigten weist die Stadt Olten im Jahr 2020 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 4 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 2'964 Beschäftigten seit 2012. Von den 17'243 vollzeitäquivalenten Stellen sind 6 (0%) im 1. Sektor, 2'171 (13%) im Industrie- und 15'066 (87%) im Dienstleistungssektor.

Olten ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Zofingen (18 Min.), Aarau (18 Min.) und Balsthal (26 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Zofingen (8 Min.), Aarau (13 Min.) und Langenthal (14 Min.).

Die Stadt weist Ende 2021 einen Bestand von 10'872 Wohneinheiten auf, wovon 1'523 Einfamilienhäuser und 9'349 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 14% im landesweiten Vergleich (21.5%) unterdurchschnittlich.

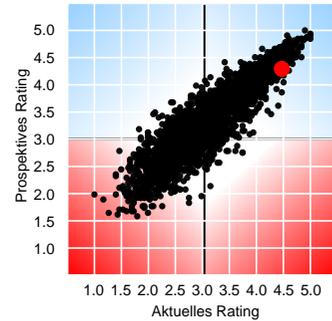
Bei einer mittleren Bautätigkeit von 132 Wohnungen (2015 - 2020; das sind 1.25% des Bestandes 2015), ist die Leerstandsquote mit 3.87% im landesweiten Vergleich (1.31%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 421 Wohneinheiten, wovon 107% Altbauten und 106% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 23 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2021 und 2035 in der Stadt Olten von einer Zusatznachfrage von 481 Wohnungen (pro Jahr: 34) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2022) bei den EFH bei 11'067 CHF/m², bei den EWG bei 8'042 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 206 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 965 - 1'240 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'710 - 2'485 CHF/m² (EWG) bzw. 750 - 2'125 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich sehr hoch.

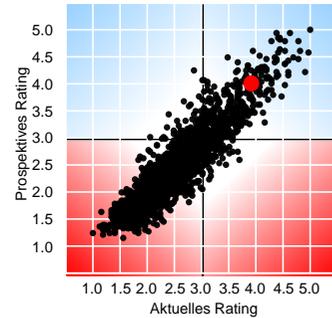
Makro-Lagering Verkauf

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.5
Bevölkerungsentwicklung	4.0	4.0
Kaufkraft	3.5	2.5
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Markttemperatur und Trend		hoch, stark sinkend
Gesamtrating Verkauf	4.47	4.29
Einschätzung	Sehr guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



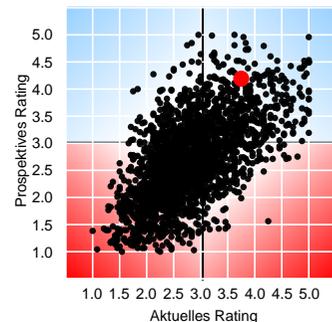
Makro-Lagering Spitzenindustrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	3.5	3.5
Entwicklung Beschäftigte Spitzenind.	3.0	4.0
Erreichbarkeit Hochschulen	4.0	4.0
Steuerbelastung	2.5	2.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Gesamtrating Spitzenindustrie	3.91	4.01
Einschätzung	Guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.0	4.0
Entwicklung Beschäftigte Trad. Ind.	4.0	3.5
Erreichbarkeit MIV	2.5	2.5
Steuerbelastung	2.5	2.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung = Nachfrageentwicklung	
Gesamtrating Traditionelle Industrie	4.29	3.75
Einschätzung	Sehr guter Standort mit ungünstigem relativem Ausblick	



Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Olten um 69.2% zugelegt (Bauland für EFH: 152.2%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 100.3% (Bauland für MFH mit EWG: 444.8%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 9.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 107.6%). Der Markt des Zentrums Olten ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

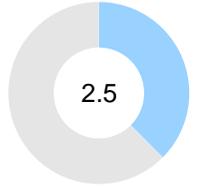
Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Olten gemäss Betriebszählung des BFS «Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen» (17% der VZA), «Gesundheitswesen» (10.4% der VZA) und «Erziehung und Unterricht» (7.8% der VZA). Olten verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 361 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 26%. Davon waren im Jahr 2017 mindestens 14% (Bandbreite: 14% - 20%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 13 Hektaren (Bandbreite: 13 - 18.5 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Olten unter dem der MS-Region Olten (mindestens 32%) und unter dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 24%). Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2022) bei 188 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 286 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2020 und 2035 in der Stadt Olten mit einer Zusatznachfrage von 143'564 m² (+10.4%, 9'571 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 430 - 1'210 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 980 - 1'915 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 275 - 335 CHF/m². Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Olten um 20.4% gestiegen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um 58% gestiegen.

Interpretation der Ratings

Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagering von FPRE beurteilt einen Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten. Es handelt sich um ein relatives Rating. Das heisst: Eine Verbesserung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating kann in einem sinkenden Markt eine negative Entwicklung bedeuten, wobei diese weniger ungünstig ist, als die Entwicklung des Gesamtmarktes.

Relatives Rating

4.50 - 5.00: exzellent	3.00 - 3.49: durchschnittlich
4.00 - 4.49: sehr gut	2.50 - 2.99: ungünstig
3.50 - 3.99: gut	2.00 - 2.49: schlecht



Büro

Image des Quartiers	Einzelobjekt im Wohn-/Industriegebiet
Dienstleistungen	nur mit Auto erreichbar
Öffentlicher Verkehr	eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	eingeschränkte Anbindung
Lärmbelastung	sehr ruhig/unbelastet
Negative Umstände	-

Mikrolage 2.5 - Lage mit leichten Defiziten

Umgebungsanalyse

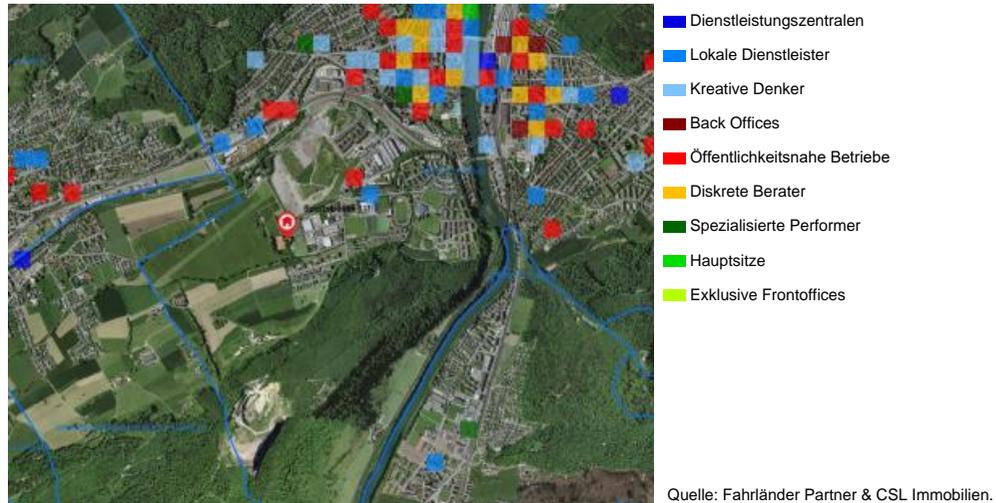
Ortschaft



Bauzonen



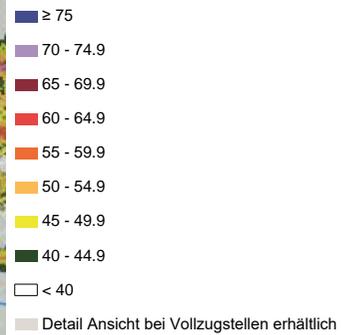
Dominante Nachfragersegmente Büro



Mikrozentralität

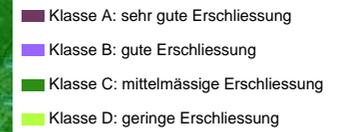


Strassenlärmbelastung Tag



Quelle: Bundesamt für Umwelt BAFU.

ÖV-Güteklassen



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE.

Grundstück

Baurechtliche Eckwerte

Kataster-Nr.	3483
Bauzone	Oe - Öffentliche Bauten
Überbauungsziffer	-
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	-
inkl. Attika-/Dachgeschoss	Nein
Messweise baurechtliche GF	inkl. Gebäudehülle
Grundstückfläche	5'660 m ²
Gebäude	
Dachart	Flachdach
Attika-/Dachgeschoss	-
Gesamthöhe	20 m
Anz. oberird. Vollgeschosse	5
Aussen-Nutzfläche (ANF)	-

Eigentümergehörnisse

Eigentümer	Einwohnergemeinde Olten
Eigentumsanteil	1'000 ‰
Eigentümergehörigkeitstyp	Juristische Person
Eigentumsform	-

Wesentliche Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	-
Beilagen	-
Bemerkungen	-
Altlasten	-
Altlastensituation	Altlastensituation nicht abgeklärt
Bemerkungen	-
Denkmalschutz	-
Grundsätzliches / Verzeichnis	Denkmalschutzsituation nicht abgeklärt / -
Bemerkungen	-

Beschrieb Grundstück / Projekt

Teilparzelle GB 3483 mit einer Fläche von 5'660 m² befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Olten. Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). In dieser Zone sind nur öffentliche, und öffentlichen Zwecken dienende Bauten oder Anlagen gestattet.

Teilparzelle GB 3483



Nutzungsverteilung

Oberirdische Geschossflächen (GF)

Baurechtliche oberirdische GF	7'000 m ² (exkl. Attika-/Dachgeschoss)
Zusätzliche Attika-/Dachgeschossfläche	0 m ²
Zusätzliche GF	0 m ²
Zuschlag Gebäudehülle/Mauerwerk	0%
Oberirdische GF (SIA 416)	7'000 m ² (inkl. Attika-/Dachgeschoss, zusätzliche GF)
Gebäudegrundfläche (GGF)	1'400 m ²

Nutzungsverteilung

	GF (%)	GF (m ²)	GF → NF	NF (m ²)	Geschosshöhe (m)	GV (m ³)
Wohnen	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
-	- %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
-	- %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
-	- %	0 m ²	-	m ²	- m	- m ³
Büro	100.0 %	7'000 m ²	0.80	5'600 m ²	3.2 m	22'400 m ³
Verkauf	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Gewerbe	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Gastronomie	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
-	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
-	0.0 %	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Total Oberirdische Hauptnutzungen	100.0 %	7'000 m²	0.80	5'600 m²	-	22'400 m³
Verkauf UG	-	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Lager UG	-	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
-	-	0 m ²	-	0 m ²	- m	- m ³
Nebenflächen Wohnen	-	0 m ²	-	-	- m	- m ³
Parkplätze innen	-	0 m ²	-	-	- m	- m ³
-	-	0 m ²	-	-	- m	- m ³
-	-	0 m ²	-	-	- m	- m ³
Total	-	7'000 m²	-	-	-	22'400 m³

Ertragsstruktur

Nutzung	Erträge					Leerstände		
	Anzahl	NF (m²)	CHF/m²a	CHF	CHF/a	im 1. Jahr (%)	im 2. Jahr (%)	Langfristig (%)
EWG	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	-	-	-	-	0	-	-	-
Büro	-	5'600	175	-	980'000	0.0	0.0	0.0
Verkauf	-	-	-	-	0	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	0	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
-	-	-	-	-	0	-	-	-
Verkauf UG	-	0	-	-	0	-	-	-
Lager UG	-	0	-	-	0	-	-	-
-	-	0	-	-	0	-	-	-
Insgesamt	0	5'600	-	-	980'000	-	-	-
Innen-PP	0	-	-	-	0	-	-	-
Aussen-PP	55	-	-	-	49'500	0.0	0.0	0.0
Besucher-PP	-	-	-	-	0	-	-	-
Total Ertrag	55	5'600	-	-	1'029'500	-	-	-

Verkaufsertrag EWG

bei Fertigstellung	0%
im 1. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 2. Jahr ab Fertigstellung	0%
im 3. Jahr ab Fertigstellung	100%

Erstellungskosten über Nutzflächen (BKP 1-9)

Vorbereitungskosten Grundstück (BKP 0, 1.1, 1.2)

	m³	CHF/m³	CHF
Abbruchkosten			0
Altlasten	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)	-	-	0
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		7.7	0
BKP 0, 1.1, 1.2 (inkl. MwSt.)		-	0

Erstellungskosten BKP 1, 3-9

	NF (m²)	% BKP 2 CHF/m²	CHF
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)		5.0	924'000
Betriebseinrichtungen (BKP 3)		-	-
Umgebung (BKP 4)	4'260	165	702'900
Baunebenkosten (BKP 5)		5.0	924'000
Reserven (BKP 6)		-	-
Ausstattung (BKP 9)		-	-
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	2'550'900
		%	CHF
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		7.7	182'376
BKP 1, 3-9 (inkl. MwSt.)		-	2'550'900

Erstellungskosten Gebäude (BKP 2) (inkl. UG-Anteil, Parkierung)

	NF (m²)	CHF/m²	CHF
-	0		0
-	0		0
-			
Büro	5'600	3'300	18'480'000
Verkauf	-	-	-
Gewerbe	-	-	-
Gastronomie	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Verkauf UG	0		0
Lager UG	0		0
-	0		
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)	5'600	3'300	18'480'000
		% (BKP 2) CHF/m²	CHF
Honorare (pro memoria, oben enthalten)		17.0	3'141'600
MwSt. (pro memoria, oben enthalten)		7.7	1'321'226
BKP 2 (inkl. Honorare, inkl. MwSt.)		3'300	18'480'000

Erstellungskosten Total

	CHF/m²	CHF
Erstellungskosten BKP 1-9	3'756	21'030'900
Erstellungskosten BKP 0-9	-	21'030'900

Erstellungskosten / Zeitachse Projektumsetzung

Laufende Kosten (nach Fertigstellung, ohne EWG)

		CHF	% Soll	CHF/m²a	% BKP 2
Vermarktungskosten	- % Verkaufsertrag	0	-	-	-
Erstvermietungskosten	15 % Nettomiete	147'840	-	-	-
Betriebskosten	9.4 CHF/m²a NF	52'640	5.4	9.4	0.3
Ordentlicher Unterhalt	0.3 % BKP 2	55'440	5.7	9.9	0.3
ab Jahr x nach Fertigstellung	6	-	-	-	-
Instandsetzung	0.6 % BKP 2	110'880	11.3	19.8	0.6
Langfristige Eigentümerkosten		218'960	22.4	39.1	1.2

Erstellungskosten

	CHF	CHF/m² NF	CHF/m² GF	CHF/m³ GV
Erstellungskosten BKP 1-9	21'030'900	3'756	3'004	939
Erstellungskosten BKP 2	18'480'000	3'300	2'640	825
Erstellungskosten BKP 0, 1.1, 1.2	0	-	-	-
Erstellungskosten BKP 0-9	21'030'900	-	-	-

Zeitachse Projektumsetzung

Planungsbeginn	2023 Januar
Baubeginn	2025 Januar
Fertigstellung	2026 Dezember
Nach Fertigstellung (bis)	-
Fälligkeit BKP 0, 1.1, 1.2	-

Fälligkeit BKP 1-9

Planungsbeginn - Baubeginn	4.0 %
Baubeginn - Fertigstellung	48.0 % 1. Jahr
	48.0 % 2. Jahr
	0.0 % 3. Jahr
Nach Fertigstellung	0.0 %

Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		01.01.23 31.12.23	01.01.24 31.12.24	01.01.25 31.12.25	01.01.26 31.12.26	01.01.27 31.12.27	01.01.28 31.12.28	01.01.29 31.12.29	01.01.30 31.12.30	01.01.31 31.12.31	01.01.32 31.12.32	01.01.33 31.12.22	
Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EWG inkl. Parkierung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MWG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	867'666	-	-	-	-	980'000	980'000	980'000	980'000	980'000	980'000	980'000	980'000
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	-	-	-	-	980'000	980'000	980'000	980'000	980'000	980'000	980'000	980'000
Parkplätze innen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkplätze aussen	43'752	-	-	-	-	49'500	49'500	49'500	49'500	49'500	49'500	49'500	49'500
Total Soll-Mietertrag	911'417	-	-	-	-	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	-	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500
Total Soll-Ertrag Renditeteil	911'417	-	-	-	-	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500
Leerstand Restnutzung in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leerstand in CHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leerstand in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	-	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500
Total Ist-Ertrag Renditeteil	911'417	-	-	-	-	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500

Prognose Cashflows (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Annuität	Jahr											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
		01.01.23 31.12.23	01.01.24 31.12.24	01.01.25 31.12.25	01.01.26 31.12.26	01.01.27 31.12.27	01.01.28 31.12.28	01.01.29 31.12.29	01.01.30 31.12.30	01.01.31 31.12.31	01.01.32 31.12.32	01.01.33 31.12.22	
Total Soll-Ertrag	-	-	-	-	-	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500
Total Soll-Ertrag Renditeanteil	911'417	-	-	-	-	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500
Leerstand in CHF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leerstand in %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	-	-	-	-	-	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500
Total Ist-Ertrag Renditeanteil	911'417	-	-	-	-	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500	1'029'500
Kosten Restnutzung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstellungskosten	-	420'618	420'618	10'094'832	10'094'832	-	-	-	-	-	-	-	-
Vermarktungskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erstvermietungskosten	-	-	-	-	-	147'000	-	-	-	-	-	-	-
Betriebskosten	46'606	-	-	-	-	52'640	52'640	52'640	52'640	52'640	52'640	52'640	52'640
Ordentlicher Unterhalt	42'098	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55'440	55'440	55'440
Instandsetzung/Sanierung	98'170	-	-	-	-	110'880	110'880	110'880	110'880	110'880	110'880	110'880	110'880
Total Betrieb und Unterhalt	186'874	-	-	-	-	163'520	163'520	163'520	163'520	163'520	163'520	218'960	218'960
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	420'618	420'618	10'094'832	10'094'832	310'520	163'520	163'520	163'520	163'520	163'520	218'960	218'960
in % Soll-Mietertrag	-	-	-	-	-	30.2	15.9	15.9	15.9	15.9	15.9	21.3	21.3
Total Nettoertrag	-	-420'618	-420'618	-10'094'832	-10'094'832	718'980	865'980	865'980	865'980	865'980	865'980	810'540	810'540
Total Nettoertrag Renditeanteil	724'543	-420'618	-420'618	-10'094'832	-10'094'832	718'980	865'980	865'980	865'980	865'980	865'980	810'540	810'540

Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

Diskontierung

Erträge	
EWG	-
MWG	-
Büro	2.90%
Verkauf	-
Gewerbe	-
Gastronomie	-
Lager	-
-	-
-	-
Innen-PP	-
Aussen-PP	2.95%
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	2.90%
Kosten	
Erstellungskosten	1.00%
Vermarktungskosten	-
Erstvermietungskosten	2.90%
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	2.90%
Weitere Kosten	-

Bewertungszweck

Landwertermittlung für Tauschgeschäft

Bewertungseinstellungen

Bewertungsstichtag	31.12.2022
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Liegenschaftssteuern	-
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert - zL Mieter

Marktwert basierend auf eigener Diskontierung, Gesamtrating

		Bruttorendite (real)	Nettorendite (real)
Roher Marktwert	3'151'000 CHF	28.9%	12.6%
Sicherheitsmarge (35 %)	1'103'000 CHF		
Marktwert per 31.12.2022	2'048'000 CHF	44.5%	19.4%
	362 CHF /m ² GSF		
Marktwert per Baubeginn	5'082'000 CHF	19.1%	8.9%
Marktwert per Fertigstellung	26'749'000 CHF	3.8%	3.0%

Zürich, 24.11.2022

Lorin Sidler

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert per 31.12.2022		Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz		3.10%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%	3.10%	3.00%	2.90%	2.80%	2.70%
	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Erträge	-10.0%	-2'685	-2'324	-1'948	-1'550	-1'133	-131.1%	-113.5%	-95.1%	-75.7%	-55.3%
	-5.0%	-1'765	-1'378	-973	-549	-100	-86.2%	-67.3%	-47.5%	-26.8%	-4.9%
	0.0%	-844	-432	0	455	932	-41.2%	-21.1%	0.0%	22.2%	45.5%
	+5.0%	76	514	973	1'456	1'964	3.7%	25.1%	47.5%	71.1%	95.9%
	+10.0%	995	1'460	1'948	2'460	2'996	48.6%	71.3%	95.1%	120.1%	146.3%
Erstellungskosten	+10.0%	-2'179	-1'767	-1'335	-881	-403	-106.4%	-86.3%	-65.2%	-43.0%	-19.7%
	+5.0%	-1'511	-1'100	-668	-213	264	-73.8%	-53.7%	-32.6%	-10.4%	12.9%
	0.0%	-844	-432	0	455	932	-41.2%	-21.1%	0.0%	22.2%	45.5%
	-5.0%	-178	236	668	1'122	1'599	-8.7%	11.5%	32.6%	54.8%	78.1%
	-10.0%	489	901	1'335	1'788	2'267	23.9%	44.0%	65.2%	87.3%	110.7%
Sicherheitsmarge	+5.0%p	-938	-557	-158	262	702	-45.8%	-27.2%	-7.7%	12.8%	34.3%
	+2.5%p	-891	-496	-78	358	817	-43.5%	-24.2%	-3.8%	17.5%	39.9%
	0.0%p	-844	-432	0	455	932	-41.2%	-21.1%	0.0%	22.2%	45.5%
	-2.5%p	-799	-371	78	551	1'047	-39.0%	-18.1%	3.8%	26.9%	51.1%
	-5.0%p	-752	-309	158	647	1'161	-36.7%	-15.1%	7.7%	31.6%	56.7%

Kontext / Impressum

Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerter überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettorenditen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratings von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrolagen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten. Gemäss Schweizer Usanz (Swiss Valuation Standards) sind keine Kaufnebenkosten, wie Notariats-, Grundbuch-, Handänderungskosten etc. im Marktwert enthalten.

Projekt

Referenz-Nr.
24096

Auftraggeber

Tennisclub Olten
Bannstrasse 52
4600 Olten

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
Lorin Sidler
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

lsi@fpre.ch

Projektleiter/in: Martin Bühler

Glossar / Begriffsdefinitionen

Altlasten:

Mit Abfällen belastete Standorte, für die nachgewiesen ist, dass sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder bei denen die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen; solche Standorte sind sanierungsbedürftig (Art. 2 Abs. 2 und 3 AltIV).

Annuität:

Über den Betrachtungshorizont der Liegenschaft konstante, jährliche Geldflüsse gleichbleibender Höhe.

Ausbauart:

Ausbau bei Übergabe der Liegenschaft; ist die Fläche voll ausgebaut (z.B. eine Wohnung) vs. erfolgt eine Übergabe der Fläche im Edellohnbau (z.B. Gewerbefläche), im Teilausbau oder Rohbau.

Ausnützungsziffer:

Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Barwert:

Heutiger Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter Annahme einer bestimmten Verzinsung (Diskontierungssatz). Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht.

Basiszinssatz:

Rendite 30-jähriger Bundesobligation unter Berücksichtigung langfristiger Inflationserwartungen und der aktuellen Situation auf den Anlagemärkten.

Baukostenplan (BKP) :

Normierte Unterteilung aller Baukosten (Hauptgruppen 0-9): BKP 0 Grundstück, BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, BKP 2 Gebäude, BKP 3 Betriebseinrichtungen, BKP 4 Umgebung, BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten, BKP 6-8 Reservepositionen und BKP 9 Ausstattung.

Baumassenziffer:

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des oberirdischen Bauvol. zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Baurechtskosten:

Kosten, die aus einem Baurechtsvertrag (gemäss ZGB 779 ff) entstehen.

Betriebskosten (BK):

Kosten zu Lasten des Eigentümers, welche durch den bestimmungsgemässen Gebrauch einer Liegenschaft entstehen und nicht (vollumfänglich) auf die Mieter überwältzt werden können.

Bewertungsstichtag:

Massgebender Zeitpunkt für die Wertermittlung.

Bruttorendite:

Verhältnis des Bruttoertrags (Soll) zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Cashflow:

Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz).

Diskontierungssatz:

Kalkulatorischer Zinssatz für die Diskontierung (Abzinsung) zukünftiger Zahlungsströme (Cashflows).

Instandsetzung/Sanierung (IS):

Werden in der Bewertung als jährliche Rückstellung betrachtet.

Ist-Ertrag:

Effektiver (Miet-)Ertrag, errechnet sich aus dem Soll-(Miet-)Ertrag abzüglich Ertragsausfällen aufgrund Leerstand.

Jahr 11+:

Annuität für den Zeitraum zwischen dem 11. Jahr und dem Ende des Betrachtungshorizonts.

Kosten (total):

Das Total der Kosten setzt sich aus den Betriebskosten, den Kosten für den Ordentlichen Unterhalt sowie Instandsetzungen/Sanierungen, den Baurechtskosten und den weiteren Kosten zusammen.

Leerstand (LS):

Unmittelbar beziehbare Objekte für welche kein Mietvertrag zum Stichtag des Mieterspiegels existiert.

Liegenschaftszuschlag:

Immobilienpezifischer Zuschlag auf den Basiszinssatz.

Makrolage:

Qualität des Immobilienmarkts eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten.

Marktpotential Zukunft:

Nachhaltig zu erwartende Entwicklung der Erträge, Leerstände und Kosten einer Liegenschaft.

Marktwert:

Der bei einer Transaktion unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbaren Preis. Für Bewertungen mit der DCF-Methode ergibt die Summe der Barwerte über den Betrachtungshorizont den Marktwert einer Liegenschaft.

Median:

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches einen Datensatz in zwei Hälften teilt. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medians. (Median = 50% Quantil).

Mikrolage:

Kleinräumige Lagequalität der Liegenschaft.

Nettoertrag (total):

Summe aller Erträge nach Ausfällen (Ist-Ertrag) abzüglich aller Kosten.

Nettorendite:

Verhältnis des Nettoertrags zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Nutzbarkeit:

Qualitative Einschätzung der allgemeinen Nutzbarkeit der Flächen und Räume für die Wohn- und Geschäftsnutzungen (z.B. Grundrisse, Raumhöhen etc.) auf einer Skala von 1 bis 5.

Oberirdische Geschossflächen (GF):

Die oberirdische Geschossfläche (GF) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Zur oberirdischen Geschossfläche zählen sämtliche Geschossflächen, die über dem massgebenden Terrain liegen.

Ordentlicher Unterhalt (URE):

Gesamtheit der Massnahmen zur Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Objekts durch regelmässige und einfache Massnahmen und durch Behebung kleiner Schäden oder Ersatz eines Gerätes.

Quantil:

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches eine Einordnung innerhalb eines Datensatzes ermöglicht. So markiert das 25%-Quantil die Grenze zwischen den 25% tiefsten und den übrigen Werten.

Renditeteil :

Gesamtprojekt abzüglich Anteil Stockwerkeigentum.

Sensitivitätsanalyse:

Bestimmung der Empfindlichkeit des Marktwerts in Bezug auf eine Änderung des Diskontierungszinssatz einerseits sowie der Soll-Mieterträge, der Ausfälle durch Leerstand oder der Kosten andererseits.

Servitude:

Belastung eines Grundstücks mit einer Duldungs- oder Unterlassungspflicht oder andere Nutzungsbeschränkungen.

Sicherheitsmarge :

Die Sicherheitsmarge ist eine Rückstellung für Risiken und Unsicherheiten.

Soll-Ertrag:

(Miet-)Ertrag ohne Berücksichtigung von Leerständen oder sonstige Ertragsausfällen.

Überbauungsziffer:

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.