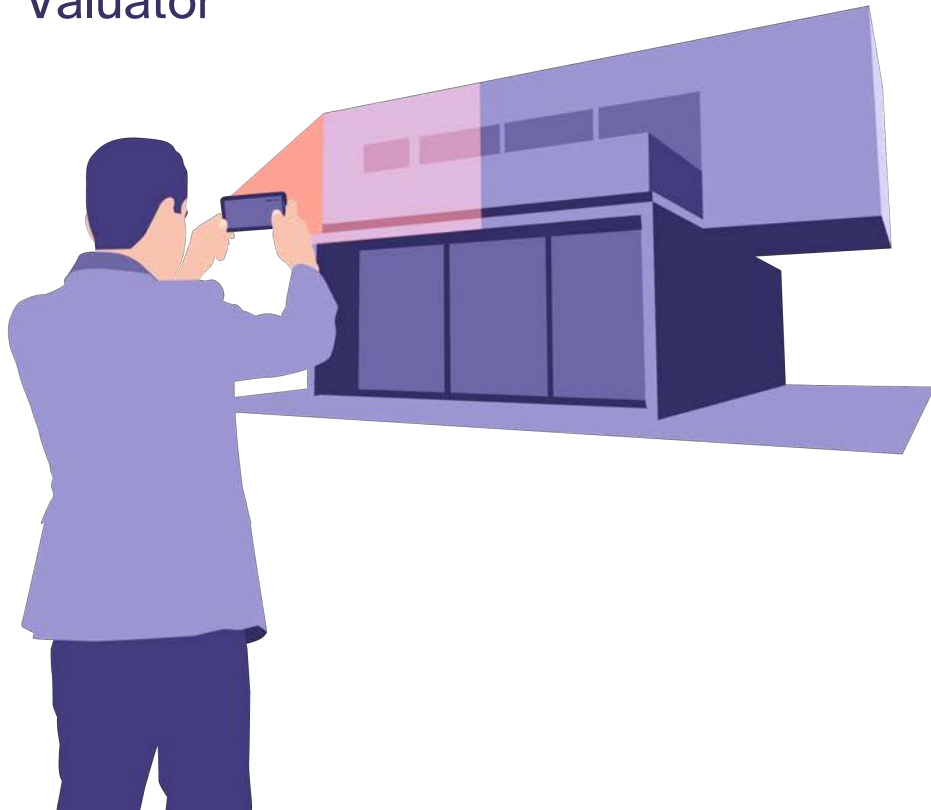


Valuator



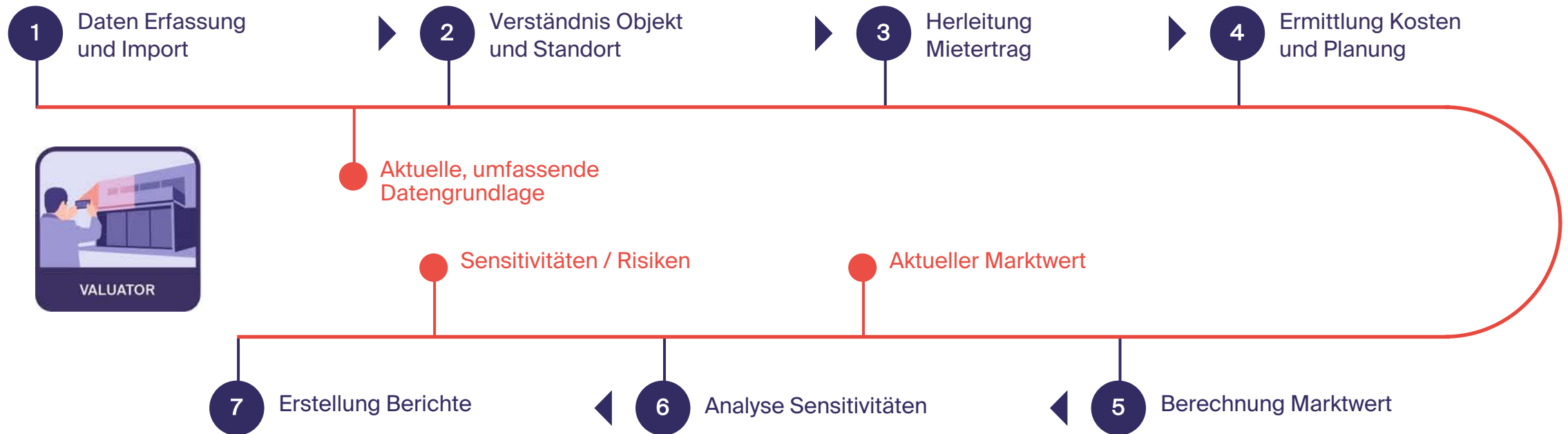
Herausforderungen

- Subjektivität: Bewertungen aus der Subjektivität in eine Objektivität rücken, Vermeidung von individuellen Erfahrungswerten und Meinungen
- Zeitmanagement: gründliche Recherche erfordert Zeit und Mühe, Testen und qualitativ hochwertige Bewertung

Lösungen

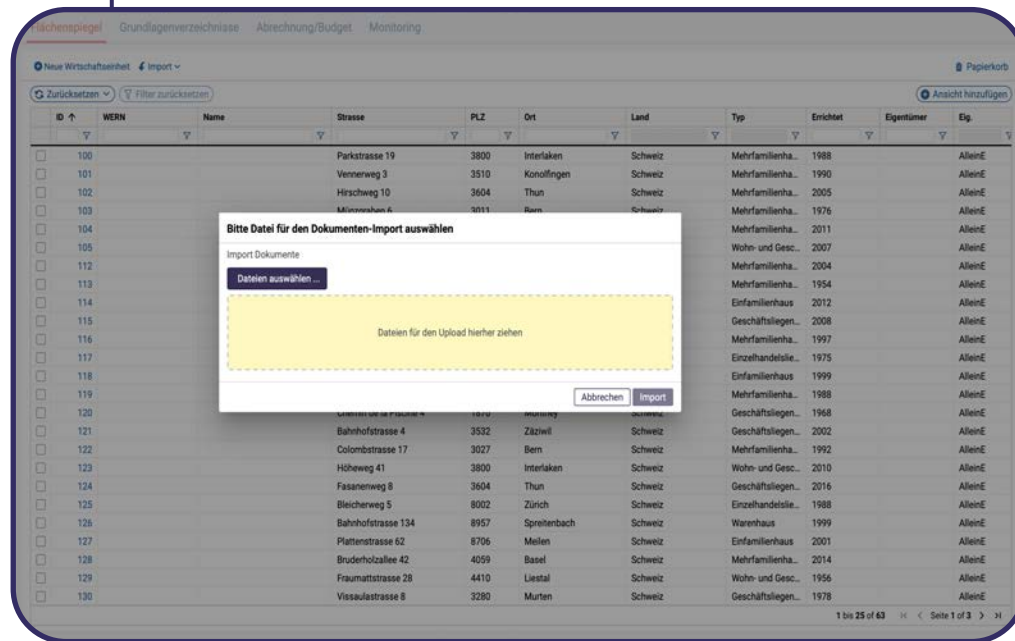
- Objektivität durch Daten, Modelle und Standards
- Potenziale und Risiken werden mittels AI hervorgehoben
- Direkte Integration aller notwendigen Markt-, Standort-, Objekt- und Mieterinformationen







1 Daten Erfassung und Import



Daten sind direkt über Standardschnittstellen verfügbar oder können effizient erfasst oder importiert werden (Visits-App, Templates, File-Upload, Schnittstellen).

Ihre Vorteile

- Aktuelle Daten aus dem Bewirtschaftungssystem und der Buchhaltungsapplikation (Mieterspiegel, Abrechnungsdaten, Budgets, Stammdaten)
- Transparenz hinsichtlich Datenständen und Status der automatisierten Datenimporte
- Einfacher/direkter Datenimport mittels Templates für Benutzer von Wüest Dimensions (Drag and Drop) und bequeme Importmöglichkeit für externe Dienstleister (Web-Interface für Benutzer ohne Account für Wüest Dimensions)

Ergebnis: Aktuelle, umfassende Datengrundlage





2 Verständnis Objekt und Standort

Name	Typ	Datentyp	Zeitstempel	Datendatum
Heizung	Bild	Bild	12.11.2018 18:01:24	
Makrolage	Makrolagenkarte	Bild	12.11.2018 11:18:14	
Mikrolage	Mikrolagenkarte	Bild	12.11.2018 11:18:14	
Fassade_Titel	Bild	Bild	12.11.2018 18:01:24	
Fassade_Rückseite	Bild	Bild	12.11.2018 18:01:24	
Küche	Bild	Bild	12.11.2018 18:01:24	
Einsteilhelle	Bild	Bild	12.11.2018 18:01:24	
Bad	Bild	Bild	12.11.2018 18:01:25	
Lift	Bild	Bild	12.11.2018 18:01:26	
Terrasse	Bild	Bild	12.11.2018 18:01:26	
Wohnen_DG	Bild	Bild	12.11.2018 18:01:26	
Plan_Wohnung	Plan	Bild	12.11.2018 18:01:25	
Plan_Wohnung2	Plan	Bild	12.11.2018 18:01:25	

Objektdaten, Bilder, Pläne und weitere Dokumente sind zentral abgelegt, Objekt- und Lage-Ratings sowie umfassende Markt- und Standort-Daten sind direkt integriert.

Ihre Vorteile

- Ein Ort für alle Dokumente und Bilder einer Wirtschaftseinheit
- Gute Übersicht und gutes Verständnis des Objektes
- Fundierte Einschätzung zum Standort





3 Mietertrag herleiten

Flächenspiegel vom 01.01.2019

Nutzung	Aktuelle Miete Ist			Aktuelle Miete Soll			Marktmiete Soll			Δ	Str LS			
	/Mt	Q	/a	/m²a	Q	/Mt	/m²a	Q	/Mt			Q	/a	
Loft	19000	95%	228000	3000	95%	19000	95%	228000	3158	95%	20000	5.26%	20.00%	
Etagenwohnung	8500	95%	102000	282	95%	2400	95%	28800	282	95%	2400	0.00%	20.00%	
Etagenwohnung	858	78%	10300	191	84%	858	78%	10300	222	95%	1000	16.50%	20.00%	
Etagenwohnung	1100	74%	13200	174	74%	1100	74%	13200	205	95%	1300	18.18%	20.00%	
Etagenwohnung	1333	72%	16000	143	44%	1333	72%	16000	200	89%	1866	22.39%	39.95%	20.00%
Etagenwohnung	917	86%	11000	204	95%	917	86%	11000	333	95%	1500	63.64%	20.00%	
Etagenwohnung				395	95%	2500	95%	30000	395	95%	2500	0.00%	20.00%	
Etagenwohnung	1417	78%	17000	167	70%	1417	78%	17000	200	89%	1700	20.00%	20.00%	
Etagenwohnung	817	73%	9800	181	78%	817	73%	9800	267	95%	1200	46.94%	20.00%	
Attikawohnung	1808	55%	21700	72	5%	1808	55%	21700	97	5%	2433	34.54%	20.00%	
Praxis	4000		48000	160	61%	4000		48000	200	78%	5000	25.00%	20.00%	
Fachgeschäft/Boutique	4500		54000	180	81%	4500		54000	200	97%	5000	11.11%	20.00%	
Einstellplatz	83		20000			83		20000			83	0.00%	20.00%	
Aussenparkplatz	28		4000			28		4000			28	0.00%	20.00%	
Total	899		453000	304		969		511800	343		1089	574788	12.31%	20.00%

Ertrag wird abgebildet gemäss aktuellem Mieterspiegel, das Potenzial direkt identifiziert mit aktuellen hedonischen Modellen. Zukunftserwartungen und eigene Einschätzungen können ergänzt werden, wobei laufend eine automatisierte Berechnung erfolgt.

Ihre Vorteile

- Mietertragspotenzial und -risiken sind bestmöglich modellbasiert identifiziert
- Einfache Anpassung von Mietverträgen mit wenigen Klicks
- Laufend aktualisierte Mietertrags-Kennzahlen (Leerstand, Potenzial, Mietdauer etc.)





4 Ermittlung und Planung Kosten

	Periode	Periode	Referenz Abrec...	Referenz Budget	Referenz	Anteil
von	01.01.2022	01.01.2023				
bis	31.12.2022	31.12.2023				
Typ	Budget	Prognose				
Referenz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
Bruttoertrag (Ist)	975000	1090000	975000	1032500	98.33 %	
Soll-Mieterträge	1000000	1100000	1000000	1050000	100.00 %	
Leerstand	25000	10000	25000	17500	1.67 %	
Total Kosten	347000	157000	347000	252000	24.00 %	
Betriebskosten	70000	80000	70000	75000	7.14 %	
Instandhaltung	72000	70000	72000	71000	6.76 %	
▼ Instandsetzung	0	1000	0	500	0.05 %	
Instandsetzungen		1000		500	0.05 %	
Wertverm. Instandsetz.						
Managementkosten	5000	5000	5000	5000	0.48 %	
▼ Weitere Kosten	200000	1000	200000	100500	9.57 %	
Abschreibungen	200000	1000	200000	100500	9.57 %	
Total Nettoertrag	628000	933000	628000	780500	74.33 %	

Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzung und weitere Positionen herleiten und planen (auf Basis der letzten Abrechnungen, Budgets oder mittels Kennzahlen und Modellen).

Ihre Vorteile

- Realistische, detaillierte Einschätzung aller Kosten
- Umfassende, langfristige Sicht in die Zukunft
- Direkte Integration in die Bewertung





5 Berechnung Marktwert

Einstellungen

Teuerung: 1.00 %

Manuell

Diskontierungssatz: 4.79 % (Nominal), 3.75 % (Real)

Nettokapitalisierung Exit: 5.04 % (Nominal), 4.00 % (Real)

Zuschlagsmodell

Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz: 5.34 % (Nominal), 4.30 % (Real)

Flächenspiegel Informationen

Anzahl kommerzielle Mieter	1
Anteil kommerzieller Drittm Mieter	100.00 %
Konzentration kommerzieller Mieter	0.50
Durchschnittliche Mietvertragsdauer Geschäft	5.73
Maximale Laufzeit der kommerziellen Mietverträge	1.00

Zuschlagsmodell (real)

	Note	Berechnet	Wertebereich	Manuell	Zuschlag
Total (gerundet)		4.30			4.30
Basisniveau Risiko		1.20	1.20		1.20
Immobilien-spezifischer ...		1.87	0.00 bis 2.40		1.87
Makrolage	1.65	1.02	0.00 bis 2.00		1.02
Intrakommunales Rating		0.03	Separates Mo...		0.03
Mikrolage		0.07	0.00 bis 0.50		0.07
Ertragsrisiko		0.02	0.00 bis 0.10		0.02
Objektqualität		0.13	0.00 bis 0.20		0.13
Objektgröße		-0.01	-0.30 bis 0.00		-0.01
Ausnützungsreserven		0.00	0.00 bis 0.00		0.00
Entwicklungsprojekt		0.00	0.00 bis 0.00		0.00
Baurecht		0.00	0.00 bis 0.20		0.00
Eigentumsbeschränkung		0.00	0.00 bis 0.10		0.00
Zusatzposition		0.00	manuell		0.00

Mit dem aktuellstem Diskontsatzmodell den Wert für den abgebildeten Businessplan berechnen (automatisiert oder mit manuellen Zu-/Abschlägen).

Ihre Vorteile

- Laufend aktualisiertes, hochqualitatives, anerkanntes, «state-of-the-art» Diskontsatzmodell
- Transparente Herleitung des Diskontsatzes (detailliert ausgewiesene, anpassbare Zu-/Abschläge)
- Fundierter, effizient und transparent hergeleiteter aktueller Marktwert

Ergebnis: Aktueller Marktwert





6 Analyse Sensitivitäten

Gruppe	Wert	Referenz	Aktuell	Differenz	Rel. Diff.	Barwertdifferenz	%
Abweichungsanalyse							
Referenz-Bewertung: Basis-Szenario_DCF_423-141-111 (DCF_C...)							
Bewertung (8)							
Projekt		Basis-Szenario_DCF	Szenario_DCF				
Bewertungs ID		423-141-111	423-141-104				
Variante		DCF_CH	DCF_CH				
Bewertungsstichtag		01.01.2019	01.01.2019				
Marktwert		35830000	9506000	-26324000	-73.47 %	-26324000	-73.47 %
Marktwert/m²		24676.31	5919.05	-18757.25	-76.01 %		
Mietfläche		1452.00	1606.00	154.00	10.61 %		
Einheiten		44	44	0	0.00 %		
Aktuelle Miete (7)							
Soll-Einkommen p.a.		809000.00	511800.00	-297200.00	-36.74 %		
Soll-Mietertrag/m² p.a.		540.63	303.74	-236.90	-43.82 %		
Soll/m² Wohnen		801.64	383.50	-418.14	-52.16 %		
Soll/m² Büro		160.00	160.00	0.00	0.00 %		
Soll/m² Verkauf		180.00	180.00	0.00	0.00 %		
Soll/m² Einstellplätze		111.11	111.11	0.00	0.00 %		
Ist-Mietertrag p.a.		453000.00	453000.00	0.00	0.00 %		
Aktueller Leerstand (4)							
Leerstand %		44.00 %	11.49 %	-32.52 %	-73.89 %		
Leerstand % Wohnen		52.12 %	15.24 %	-36.88 %	-70.76 %		
Leerstand % Büro		0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %		
Leerstand % Verkauf		0.00 %	0.00 %	0.00 %	0.00 %		

Abweichungsanalyse durchführen, z.B. gegenüber Vorjahresbewertung oder Second Opinion und die relevanten Werttreiber identifizieren.

Ihre Vorteile

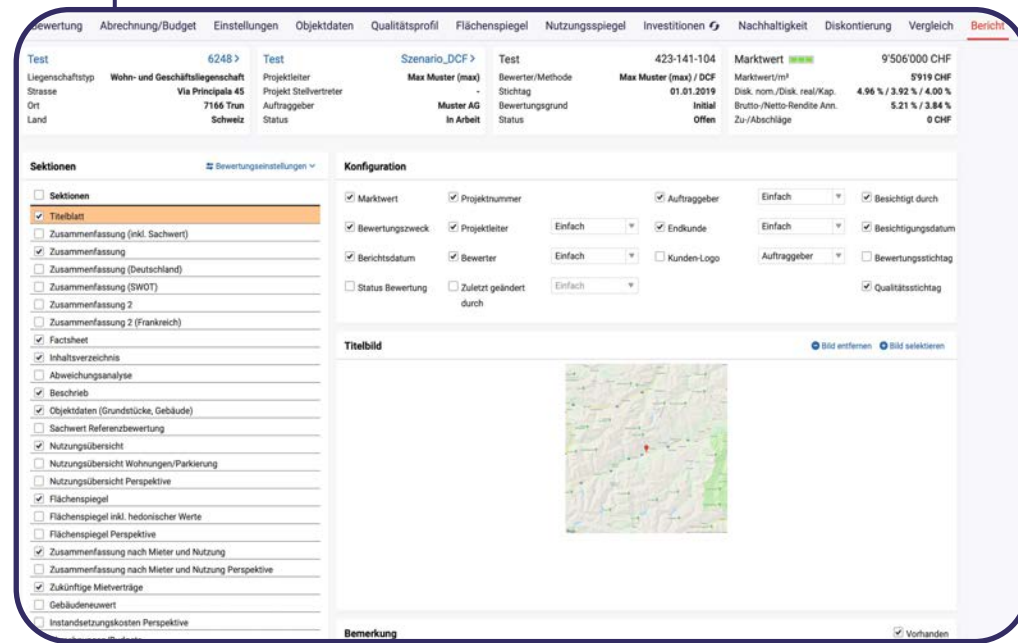
- Marktwert-Änderungen von Bewertungen nachvollziehen
- Schnell unterschiedliche Einschätzungen verstehen
- Ansatzpunkte für Optimierungen identifizieren

Ergebnis: Sensitivitäten / Risiken





7 Erstellung Berichte



Umfassende Bewertungs- und Portfolioberichte erstellen, mit frei definierbaren und anpassbaren Bestandteilen (Objektdaten, Zustandsdokumentation, Fotos, Cashflows, Kennzahlen).

Ihre Vorteile

- Effiziente Aufbereitung von professionellen, bewährten Bewertungsberichten
- Berichte mit für Empfänger passenden Bestandteilen (z.B. nur technischer Teil, nur Cashflow- oder Nutzersicht)
- Branding / Logo gemäss eigenen Vorgaben

