

AKRIBA ANLAGESTIFTUNG

zuhanden des Stiftungsrates

Traktandum 1.1



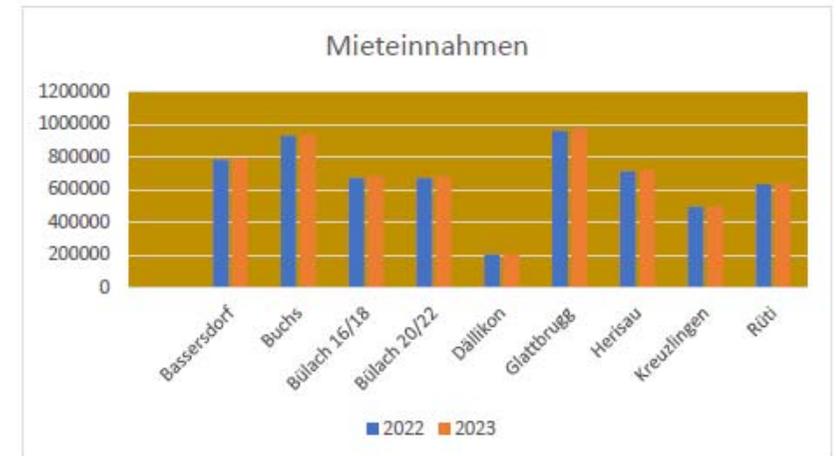
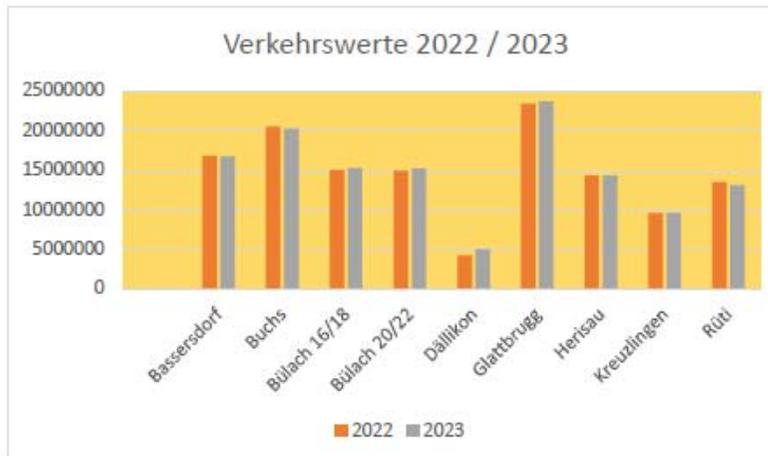
Präsentation Liegenschafts-Bewertungen 2023

- Übersicht der Objekte und Zusammenstellung Werte
- Bassersdorf
- Buchs
- Bülach
- Dällikon
- Glattbrugg
- Herisau
- Kreuzlingen
- Rüti

Übersicht der Objekte

Veränderungen Werte 2022 - 2023

Objekt	Verkehrswerte				BR	Mieteinnahmen			
	2022	2023	Differenz	in %		2023	2022	2023	Differenz
Bassersdorf	16'850'000	16'690'000	-160'000	-0.96%	4.74%	780'595	790'424	9'829	1.26
Buchs	20'540'000	20'250'000	-290'000	-1.43%	4.64%	929'968	939'811	9'843	1.06
Bülach 16/18	15'010'000	15'285'000	275'000	1.80%	4.44%	668'812	679'356	10'544	1.58
Bülach 20/22	14'910'000	15'215'000	305'000	2.00%	4.48%	669'544	681'136	11'592	1.73
Dällikon	4'230'000	4'980'000	750'000	15.06%	4.10%	202'257	204'174	1'917	0.95
Glattbrugg	23'400'000	23'700'000	300'000	1.27%	4.10%	960'489	971'516	11'027	1.15
Herisau	14'295'000	14'335'000	40'000	0.28%	5.03%	711'660	721'202	9'542	1.34
Kreuzlingen	9'580'000	9'575'000	-5'000	-0.05%	5.19%	492'744	496'932	4'188	0.85
Rüti	13'490'000	13'090'000	-400'000	-3.06%	4.89%	631'912	640'360	8'448	1.34
	132'305'000	133'120'000	815'000	0.62%		6'047'981	6'124'911	76'930	1.26





Frohburgstrasse 1/2/3/5/7, Bassersdorf

Baujahr: 1964, Gesamtrenovation 2005

Stärken / Chancen

- Gesamtrenovation 2005
- Grosszügige Gartenanlage
- Kindergarten und Schulen im Quartier
- Gutes Freizeit- und Einkaufsangebot
- Keine Leerstände
- Starke Wirtschaftsregion

Schwächen / Risiken

- Bushaltestelle ca. 500m entfernt
- Garagen nicht direkt erschlossen
- Steile Wege
- Immissionen von Birchwilerstrasse und Flugverkehr

Marktwert 2023

CHF 16'690'000

Marktwert 2022

CHF 16'850'000

- Marktwert: - CHF 160'000 (- 0.96 %)
- Mietertrag Veränderung zum Vorjahr: + CHF 9'829 (+ 1.26 %)
- Leerstände: Keine
- BR aktueller Mietertrag: 4.74
- Besichtigung: 13.09.2023



Mülibachstrasse 21/23, 8107 Buchs ZH

Baujahr: 2011

Stärken / Chancen

- Gut erschlossenes Grundstück
- Solide Bausubstanz, moderne Wohnungen, Minergie Standard
- Kurze Distanz Bahnhof
- Gutes Freizeit- und Einkaufsangebot

Schwächen / Risiken

- Wohn- und Gewerbezone, Gewerbe in unmittelbarer Nähe, mit Immissionen verbunden
- Entfernung Schulen/Kindergarten
- Direkte Nähe zu Starkstromleitungen und Mobilfunkantennen
- Tendenz zu ansteigenden Leerständen

Marktwert 2023

CHF 20'250'000

Marktwert 2022

20'540'000

- Marktwert: - CHF 290'000 (- 1.43 %)
- Mietertrag Veränderung zum Vorjahr: + CHF 9'843 (+ 1.06 %)
- Leerstände: 1.2 %
- BR aktueller Mietertrag: 4.64 %
- Aussenbesichtigung: 19.09.2022



Kaffeestrasse 16/18, 8180 Bülach

Baujahr: 2008

Stärken / Chancen

- Moderne Architektur
- Solide Bausubstanz
- Ruhige Lage
- Gutes Freizeit- und Einkaufsangebot in Bülach und Umgebung

Schwächen / Risiken

- Wohnungsmix
- Distanz zum Bahnhof und Stadtzentrum
- Diverse Mobilfunkantennen in unmittelbarer Nähe

Marktwert 2023

CHF 15'285'000

Marktwert 2022

CHF 15'010'000

- Marktwert: + CHF 275'000 (+ 1.80 %)
- Mietertrag Veränderung zum Vorjahr: + CHF 10'544 (+ 1.58 %)
- Leerstände: 0.02 %
- BR aktueller Mietertrag: 4.44 %
- Besichtigung: 19.09.2022



Kaffeestrasse 20/22, 8180 Bülach

Baujahr: 2008

Stärken / Chancen

- Moderne Architektur
- Solide Bausubstanz
- Ruhige Lage
- Gutes Freizeit- und Einkaufsangebot in Bülach und Umgebung

Schwächen / Risiken

- Wohnungsmix
- Distanz zum Bahnhof und Stadtzentrum
- Diverse Mobilfunkantennen in unmittelbarer Nähe

Marktwert 2023

CHF 15'215'000

Marktwert 2022

CHF 14'910'000

- Marktwert: + CHF 305'000 (+ 2.00 %)
- Mietertrag Veränderung zum Vorjahr: + CHF 11'592 (+ 1.73 %)
- Leerstände: Keine
- BR aktueller Mietertrag: 4.49 %
- Besichtigung: 19.09.2022



Brunnenwiesenstrasse 6, 8108 Dällikon

Baujahr: 1985

Stärken / Chancen

- Gut erschlossenes Grundstück
- Ländliche Wohnlage
- Gute Grundrissqualität
- Moderate Mietzinse
- Nähe zum Naherholungsgebiet

Schwächen / Risiken

- Gewerbe in unmittelbarer Nähe
- Entfernung zu Schulen/Kindergarten
- Entfernung zum Bahnhof, zeitlich eingeschränkte Busverbindungen

Marktwert 2023

CHF 4'980'000

Marktwert 2022

CHF 4'230'000

- Marktwert: + CHF 750'000 (+ 15.06 %)
- Mietertrag Veränderung zum Vorjahr: + CHF 1'917 (+ 0.95 %)
- Leerstände: 3.92 %
- BR aktueller Mietertrag: 4.10 %
- Besichtigung: 19.09.2022



Fabrikstrasse 2/4, 8152 Glattbrugg (Opfikon)

Baujahr: 2016

Stärken / Chancen

- Zentrumslage, direkt an der Glatt
- Neubau 2016
- Gute Bausubstanz, ansprechende Architektur
- ÖV in unmittelbarer Nähe

Schwächen / Risiken

- Wohnungsmix (Kleinwohnungen)
- Hauptausrichtung eines Gebäudes nach Norden
- Starker Fluglärm
- Sehr hohe Fluktuation

Marktwert 2023

CHF 23'700'000

Marktwert 2022

CHF 23'400'000

- Marktwert: + CHF 300'000 (+ 1.27 %)
- Mietertrag Veränderung zum Vorjahr: + CHF 11'027 (+ 1.15 %)
- Leerstände: 0.9 %
- BR aktueller Mietertrag: 4.10 %
- Besichtigung: 13.09.2023



Sonnenbergstrasse 12/14/14a, 9100 Herisau AR

Baujahr: 2015/6

Stärken / Chancen

- Moderne Wohnungen, ansprechende Grundrisse, grosse Balkone, Sitzplätze
- Gutes Freizeit- und Einkaufsangebot

Schwächen / Risiken

- Hohes Mietzinsniveau
- Grosse Leerstände und Fluktuation
- Entfernung Schulen / ÖV
- Grosse Bautätigkeit in diesem Segment

Marktwert 2023

CHF 14'335'000

Marktwert 2022

CHF 14'295'000

- Marktwert: + CHF 40'000 (+ 0.28 %)
- Mietertrag Veränderung zum Vorjahr: + CHF 9'542 (+ 1.34 %)
- Leerstände: 1.5 %
- BR aktueller Mietertrag: 5.03 %
- Besichtigung: 22.09.2022



Fliegaustrasse 2/2a/2b, 8280 Kreuzlingen TG

Baujahr: 2012

Stärken / Chancen

- Moderne Wohnungen
- Grosse Balkone / Gartensitzplätze
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Gute Infrastruktur

Schwächen / Risiken

- Immissionen von der Hauptstrasse
- Hohe Fluktuation
- Viele Neubauten in dieser Region, grosses Angebot

Marktwert 2023

CHF 9'575'000

Marktwert 2022

CHF 9'580'000

- Marktwert: - CHF 5'000 (- 0.05 %)
- Mietertrag Veränderung zum Vorjahr: + CHF 4'188 (+ 0.85 %)
- Leerstände: 0.43 %
- BR aktueller Mietwert: 5.19 %
- Aussenbesichtigung: 25.08.2022



Rapperswilerstrasse 105/107, 8630 Rüti ZH

Baujahr: 2009

Stärken / Chancen

- Neubau 2009
- Moderne Architektur
- Guter Ausbaustandard

Schwächen / Risiken

- Stark befahrene Hauptstrasse (Zubringer Oberlandautobahn)
- Entfernung Bahnhof, ca. 1.4 km, Bus vor dem Haus nur ½-Studentakt
- Häufige Mieterwechsel

Marktwert 2023

CHF 13'090'000

Marktwert 2022

CHF 13'490'000

- Marktwert: - CHF 400'000 (- 3.06 %)
- Mietertrag Veränderung zum Vorjahr: + CHF 8'448 (+ 1.34 %)
- Leerstände: 2.53 %
- BR aktueller Mietertrag: 4.89
- Aussenbesichtigung: 08.09.2023