



Management Report per 31. März 2023 - Seite 1

Allgemeines	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Für die Sanierung der Liegenschaft Poststrasse 45/47, Dietikon, wurden im ersten Quartal ▫ 2023 CHF 147'784.50 aufgewendet. 	
Liegenschaftsertrag	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der Liegenschaftsertrag liegt in der Berichtsperiode mit rund 1% leicht unter dem Voranschlag, bei welchem der Ertrag auf den budgetierten Investitionen pro rata berücksichtigt ist. 	
Ertragsminderung (Leerstand)	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Die Ertragsminderungen (Leerstände und Ertragsausfälle) betragen 0.27% (Budget 2023 – 2,38%) des Soll-Mietertrags. (KGAST Schweiz Wohnen/Schweiz Gemischt 2022, ca. 4.46%). ▫ Neuendorf: 2 Wohnungen, 9 Einstellplätze, 3 Bastelräume. ▫ Herisau: 2 Wohnungen, 1 Einstellplatz, 1 Bastelraum. ▫ Dietikon 41/43: 1 Bastelraum, 4 Einstellplätze, 5 Aussenplätze. ▫ Au: 6 Einstellplätze (Renovation Tiefgarage). ▫ Bei Dietikon 45/47 wurde wegen der Totalsanierung der Leerstand mit den Mietzinseinnahmen verrechnet (wie im 2022). ▫ Die Leerstände werden laufend vom Portfoliomanager analysiert und zusammen mit den Bewirtschaftern geeignete Massnahmen zur Reduktion erarbeitet. 	
Unterhalt Immobilien	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der laufende Unterhalt entspricht ca. 0.61% des Soll-Mietertrags (Budget 2023: 15.18%). ▫ Durch die Rückbuchung im 2023 der im 2022 gebildeten Passiven Rechnungsabgrenzungen, ist der Unterhalt in der Berichtsperiode sehr tief. Die entsprechenden Arbeiten werden im 2023 ausgeführt. ▫ In der Berichtsperiode sind keine ausserordentlichen Aufwändungen angefallen. 	
Betriebsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Mit ca. 6,30% (Budget 6,81%) des Soll-Mietertrags liegt der Betriebsaufwand leicht unter dem Budget. 	
Finanzierungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 31.03.2023 liegt der Finanzierungsaufwand, wegen fehlender Neuakquisitionen, ca. 9% unter dem Voranschlag. ▫ Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz beträgt ca. 0.87%. 	
Verwaltungsaufwand	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Der gesamte Management-, bzw. Verwaltungsaufwand (u.a. AI, Revisionsstelle, etc.) liegt rund 23% unter dem Voranschlag. 	
Ertrag / Aufwand aus Mutationen	●
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Gutgeschriebene Kommission aus dem Verkauf von 2'890 Ansprüchen der von der PVST der Eberhard Unternehmungen gehaltenen Akriba-Ansprüche. 	

Management Report per 31. März 2023 - Seite 2

Gesamterfolg der Berichtsperiode	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Per 31. März 2023 liegt der Gesamterfolg der Berichtsperiode über dem Budget (+ CHF 609'000). ▫ Kurzübersicht der Abweichungen: <ul style="list-style-type: none"> - Höherer Liegenschaftenertrag (netto) (+) CHF 33'000 - Tieferer Unterhalt (+) CHF 444'000 - Tieferer Betriebsaufwand (+) CHF 18'000 - Tieferer Finanzierungsaufwand (+) CHF 15'000 - Tieferer Verwaltungsaufwand (+) CHF 55'000 - Tieferer Ertrag aus Mutationen (-) CHF 6'000 - Veränderung der latenten Steuern (+) CHF 50'000 <p>(+) = Verbesserung des Gesamterfolges (-) = Verschlechterung des Gesamterfolges</p>	
Tätigkeitskurzbericht	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Wir verweisen auf die monatlich, bzw. quartalsweise erscheinende Portfolioübersicht sowie auf die Akquisitionsliste des Portfoliomanagers. 	
Besondere Vorkommnisse / Erwartungen	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Keine 	
Prognosen / Massnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Keine 	

3. Mai 2023/rza