

# Betreibungs- und Gemeindeammannamt Rafzerfeld

Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau

043 422 35 90

betreibungsamt@eglisau.ch

Postkonto IBAN CH32 0900 0000 8000 6109 9

## Grundpfandverwertung

### Schuldnerin

Segilo SA, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonant 2, 1207 Genf

### Pfandeigentümerin

Segilo SA, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonant 2, 1207 Genf

### Tag und Zeit der Steigerung

Mittwoch, 21. Oktober 2026, 14.00 Uhr

### Steigerungsort

Aula (Erdgeschoss), Schulhaus Schlafapfelbaum, Rafzerstrasse 2, 8193 Eglisau

### Eingabefrist

Bis 18. Juni 2026

### Auflegung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses

17. August 2026 bis 26. August 2026

### Besichtigungen

Auf Anfrage möglich (Termine werden individuell vereinbart). Die öffentlich zugänglichen Teile des Gebäudes können während den regulären Öffnungszeiten ohne Anmeldung besichtigt werden.

### Grundstücke

Grundbuch Blatt 2005, EGRID CH143199778325, Eglisau, Sandgruebstrasse 1, 8193 Eglisau

Kataster 2694, Plan 26, Sandgrueb

Gesamtfläche, 5'928 m<sup>2</sup>

Bodenbedeckung:

Gebäude Handel, Nr. 05501263, Sandgruebstrasse 1, 2'131 m<sup>2</sup>

Befestigte Fläche, 2'799 m<sup>2</sup>

Gartenanlage, 998 m<sup>2</sup>

Grenzen laut Grundbuchplan. Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten laut Grundbuchauszug.

Weitere Informationen (insbesondere die Marktwertschätzung) zum Steigerungsobjekt finden Sie (ab dem 29. Mai 2026) unter <https://www.homegate.ch>.

## **Rechtskräftige betreibungsamtliche Schätzung**

Fr. 7'000'000.00

Die Verwertung erfolgt auf Verlangen der Grundpfandgläubigerin an 1. Pfandstelle.

Der Ersteigerer hat an der Steigerung, unmittelbar nach dem dritten Aufruf und vor dem Zuschlag, eine unverzinsliche Anzahlung von Fr. 500'000.00 wie folgt zu leisten:

- a) durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (Bankengesetz; BankG; SR 952.0) unterstehenden Bank zugunsten des Betreibungsamtes Rafzerfeld, welches einzig unter der Bedingung der Erteilung des Zuschlags stehen darf und im Übrigen unbedingt sein muss, oder
- b) bis maximal Fr. 100'000 in bar, im Übrigen gemäss lit. a oben (vgl. Art. 136 Abs. 2 SchKG).

Die Anzahlung kann auch beim Betreibungsamt Rafzerfeld im Voraus mittels Überweisung (IBAN CH32 0900 0000 8000 6109 9, Vermerk: Anzahlung Grundstücksteigerung für den Fall des Zuschlags) oder bis zum Maximalbetrag von Fr. 100'000.00 in bar hinterlegt werden. Die Gutschrift auf dem Konto des Betreibungsamtes hat spätestens zwei Arbeitstage vor der Versteigerung und die Hinterlegung in bar spätestens am Arbeitstag vor der Versteigerung zu erfolgen. Erfolgt die Gutschrift bzw. Hinterlegung in bar später, gilt die Anzahlung als nicht geleistet und ist an der Steigerung selbst wie oben beschrieben (gegebenenfalls nochmals) zu leisten. Eine solche Vorauszahlung wird nicht verzinst und dem Einzahler innert 20 Tagen nach der Grundstücksteigerung zurückerstattet, falls ihm das Grundstück nicht zugeschlagen wird.

Personen, die als Stellvertreter in fremdem Namen, als Mitglied einer Rechtsgemeinschaft oder als Organ einer juristischen Person bieten, haben sich unmittelbar vor dem Zuschlag über ihre Vertretereigenschaft auszuweisen. Vertreter von Vereinen und Stiftungen haben sich zusätzlich über ihre Vertretungsbefugnis auszuweisen. Handelsgesellschaften und Genossenschaften haben zudem unmittelbar vor dem Zuschlag einen Handelsregistrauszug vorzulegen.

Es wird ausdrücklich auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) sowie auf die Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewV) aufmerksam gemacht.

Wir fordern hiermit die Pfandgläubiger (und die übrigen Beteiligten) auf, ihre Ansprüche am Grundstück, insbesondere auch für Zinsen (beim Schuldbrief gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB nur die tatsächlich geschuldeten Zinsen) und Kosten, bis zum 18. Juni 2026 beim Betreibungsamt Rafzerfeld, anzumelden und gleichzeitig anzugeben, ob die Kapitalforderung schon fällig oder gekündigt ist, allenfalls für welchen Betrag und auf welchen Termin.

Innert der Frist nicht angemeldete Ansprüche sind, soweit sie nicht durch die öffentlichen Bücher festgestellt sind, von der Teilnahme am Ergebnis der Verwertung ausgeschlossen. Ebenso haben Faustpfandgläubiger von Pfandtiteln ihre Faustpfandforderungen anzumelden.

Im Übrigen wird auf die später folgenden Steigerungsbedingungen verwiesen.

Eglisau, 29. Mai 2026

Betreibungsamt Rafzerfeld  
Marco Keyerleber, Gemeindeammann

## Marktwertschätzung

Büro/Gewerbe

**Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau**

Objekt-ID: EGLI\_001

Auftraggeber

Gemeinde Eglisau

Projektleiter  
Schätzungsexperte

**Marktwert**

**CHF 7'000'000**

Bewertungsstichtag  
Erstellungsdatum

31.12.2025  
12.03.2026



## Auftrag

Gemeinde Eglisau  
Marco Keyerleber  
Obergass 17  
8193 Eglisau

12.03.2026

## Inhalt

## Seite

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>Auftrag &amp; Inhaltsverzeichnis</b>    | <b>2</b>  |
| <b>Zusammenfassung</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>Markt- und Liegenschaftsbeurteilung</b> | <b>4</b>  |
| Wohnimmobilienmarkt                        | 4         |
| Lage                                       | 5         |
| Liegenschaft                               | 6         |
| <b>DCF-Bewertung</b>                       | <b>7</b>  |
| Bewertungsparameter                        | 7         |
| Instandsetzung                             | 8         |
| Mieterspiegel                              | 9         |
| Mietprognose                               | 13        |
| DCF-Bewertung                              | 17        |
| Bewertungskommentar & Sensitivitätsanalyse | 18        |
| Vorjahresvergleich                         | 19        |
| <b>Anhang</b>                              | <b>20</b> |
| Fotos                                      | 20        |
| Unterlagenverzeichnis                      | 23        |
| Haftungsbeschränkung                       | 24        |
| Methodik                                   | 25        |

# Zusammenfassung

EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau



## Liegenschaft

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Eigentümer                                    | Segilo SA      |
| Eigentumsform                                 | Alleineigentum |
| Gebäudeversicherungswert                      | 11'607'741 CHF |
| Bauzustand                                    | Gut-Mittel     |
| Baujahr / letzte grosse Instandsetzung        | 2003 / -       |
| Gebäudevolumen                                | 17'783 m³      |
| Hauptnutzfläche                               | 1'494 m²       |
| Grundstücksfläche                             | 5'928 m²       |
| Anzahl Parkplätze Garage / TG / Abstellplätze | 0 / 50 / 47    |

## Stärken und Schwächen

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Einschätzung Makrolage | Mittel |
| Einschätzung Mikrolage | Gut    |

**Stärken:**  
 - gute Lage an Verkehrsachse  
 - viele Parkplätze vorhanden

**Schwächen:**  
 - hoher Leerstand / Wiedervermietungsrisiko

## Liegenschaftsprofil

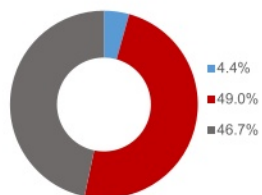
| Nutzung                     | Fläche       |              | Leerstand |          | Nettomiete     |           | Marktmiete     |            | Mietpotential  |               |
|-----------------------------|--------------|--------------|-----------|----------|----------------|-----------|----------------|------------|----------------|---------------|
|                             | m²           | m²           | CHF       | CHF/m²   | CHF            | CHF/m²    | CHF            | CHF/m²     | CHF            | %             |
| Wohnen                      | 0            | 0            | 0         | 0        | 0              | 0         | 0              | 0          | 0              | 0.0%          |
| Büro                        | 122          | 122          | 0         | 0        | 0              | 0         | 14'640         | 120        | 14'640         | 0.0%          |
| Industrie / Gewerbe         | 0            | 0            | 0         | 0        | 0              | 0         | 0              | 0          | 0              | 0.0%          |
| Verkauf                     | 1'372        | 850          | 0         | 0        | 130'000        | 95        | 233'240        | 170        | 103'240        | 79.4%         |
| Bildung / Kultur / Freizeit | 0            | 0            | 0         | 0        | 0              | 0         | 0              | 0          | 0              | 0.0%          |
| Heilen / Pflegen            | 0            | 0            | 0         | 0        | 0              | 0         | 0              | 0          | 0              | 0.0%          |
| NNF                         | 1'308        | 1'248        | 0         | 0        | 0              | 0         | 71'260         | 54         | 71'260         | 0.0%          |
| Parking                     | 0            | 0            | 0         | 0        | 0              | 0         | 99'600         | 0          | 99'600         | 0.0%          |
| <b>Total</b>                | <b>2'802</b> | <b>2'220</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>130'000</b> | <b>46</b> | <b>418'740</b> | <b>149</b> | <b>288'740</b> | <b>222.1%</b> |

## Kennzahlen

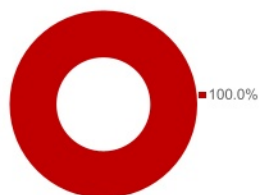
|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Wault                                     | -               |
| Investitionen in den ersten 10 Jahre      | 1'044'697 CHF   |
| Instandsetzungsfonds im Exit              | 116'077 CHF     |
| Instandsetzungsfonds im Exit in % des GWV | 1.00%           |
| Inflation (nachhaltig)                    | 1.00%           |
| Diskontierungssatz nominal / real         | 4.35 % / 3.32 % |

|                 | Jahr 1 | Exit  | Annuität |
|-----------------|--------|-------|----------|
| Bruttorendite   | 6.04%  | 5.74% | 6.02%    |
| Nettorendite    | 2.24%  | 4.85% | 4.92%    |
| Cashflowrendite | 3.98%  | 3.43% | 3.38%    |

Nutzermix (nach Fläche)



Nutzermix (nach Vertragsmiete)



|                                   | Jahr 1         | Exit           | Annuität       |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Soll-Mietzins exkl. NK</b>     | <b>422'927</b> | <b>467'175</b> | <b>421'715</b> |
| Nicht realisierte Miete           | 256'455        | 23'359         | 37'914         |
| Übrige Erträge                    | 36'900         | 0              | 1'220          |
| <b>Mietertrag ist</b>             | <b>166'472</b> | <b>443'816</b> | <b>383'801</b> |
| Betriebskosten                    | 18'350         | 17'566         | 15'938         |
| Laufender Unterhalt + Reparaturen | 28'020         | 30'951         | 24'765         |
| Baurechtzinsaufwand               | 0              | 0              | 0              |
| Investitionen                     | 435'290        | 116'077        | 107'998        |
| <b>Free Cash Flow (FCF)</b>       | <b>278'288</b> | <b>279'221</b> | <b>236'319</b> |

## Marktwert

Marktwert pro m² HNF

**7'000'000 CHF**

4'685 CHF/m² HNF

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Bewertungsstichtag | 31.12.2025 |
| Erstellungsdatum   | 12.03.2026 |

## Flächenmarkt

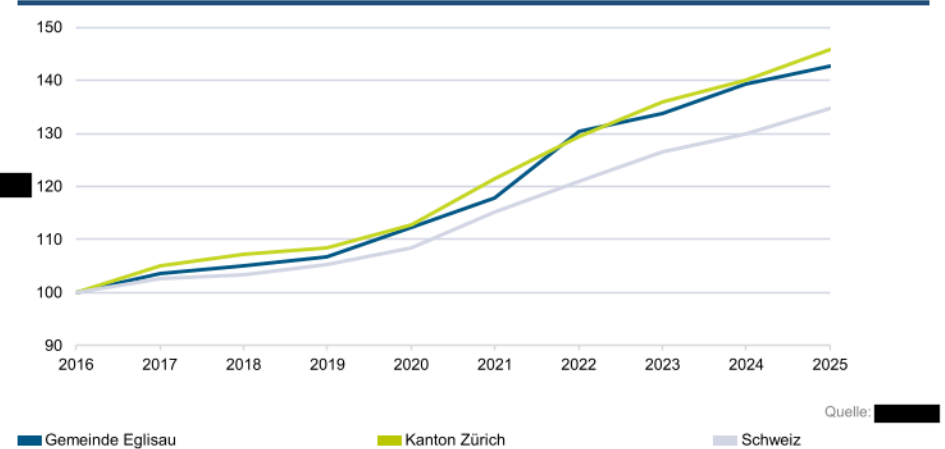
|                                                  | Total | 1-Zi | 2-Zi  | 3-Zi  | 4-Zi | 5-Zi | 6+-Zi |
|--------------------------------------------------|-------|------|-------|-------|------|------|-------|
| Bestand                                          | 2'550 | 46   | 245   | 576   | 807  | 554  | 322   |
| Bestand in %                                     | 100%  | 2%   | 10%   | 23%   | 32%  | 22%  | 13%   |
| Neue Wohnungen (Ø-letzte 5 J.)                   | 213   | 2    | 51    | 101   | 48   | 6    | 5     |
| Neue Wohnungen (Ø-letzte 5 J.) in %              | 100%  | 1%   | 24%   | 47%   | 23%  | 3%   | 2%    |
| Neue Wohnungen (Ø-letzte 5 J.) in % des Bestands | 8.4%  | 4.3% | 20.8% | 17.5% | 5.9% | 1.1% | 1.6%  |

Quelle: BFS

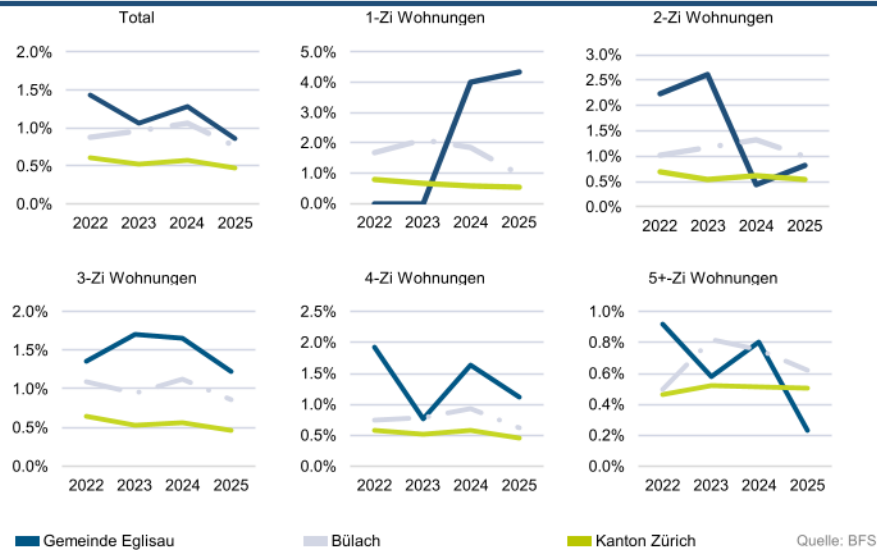
| Anteil am Total der Bauvorhaben      | Gemeinde | Kanton | Schweiz |
|--------------------------------------|----------|--------|---------|
| Infrastruktur                        |          |        |         |
| Wohnen                               | 13%      | 20%    | 20%     |
| Land- und Forstwirtschaft            | 84%      | 60%    | 61%     |
| Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen | 0%       | 1%     | 0%      |
|                                      | 4%       | 19%    | 18%     |

Quelle: BFS

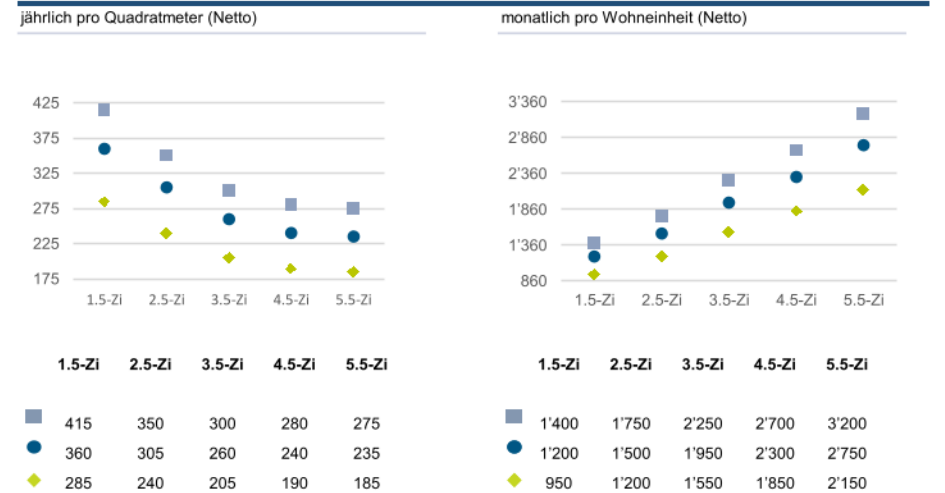
## Immobilienpreisentwicklung



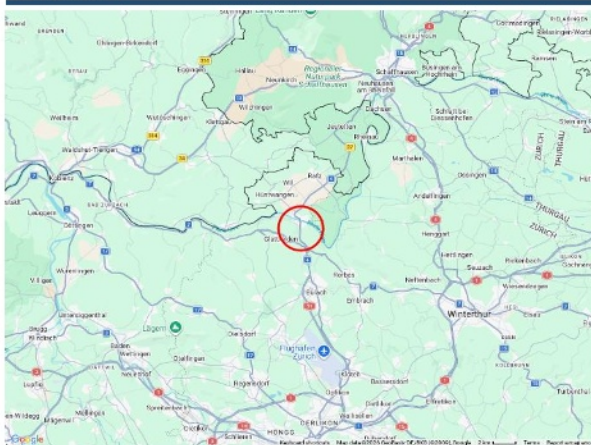
## Leerwohnungsziffern



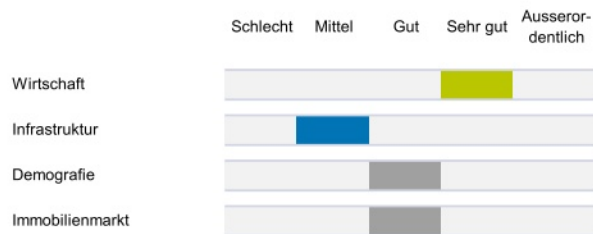
## Marktmiete (Netto)



## Makrolage



Quelle: Google



|                               | Gemeinde | Kanton    | Schweiz   |
|-------------------------------|----------|-----------|-----------|
| Bevölkerung                   | 5'750    | 1'620'020 | 9'051'029 |
| Bevölkerungsentwicklung 5 J.* | 1.5%     | 1.0%      | 1.0%      |
| Steuerbelastung               | 10.3%    | 10.0%     | 12.4%     |
| Arbeitslosenquote             | 0.9%     | 1.2%      | 1.2%      |

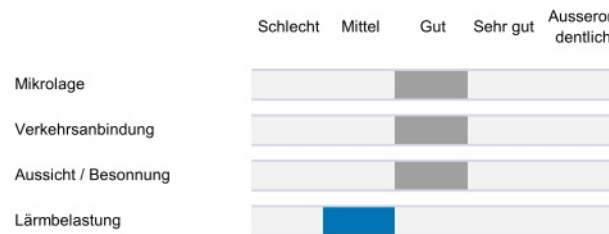
\* Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quelle: BFS

## Mikrolage



Quelle: Google



## Gesamteinschätzung Mikrolage: Gut

Das Gewerbegebäude an der Sandgrueb 1 befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde Eglisau. In der unmittelbaren Umgebung liegen vereinzelt Mehrfamilienhäuser sowie weitere Gewerbenutzungen und weiter südlich schliesst die Landwirtschaftszone an. Die Liegenschaft liegt direkt an der Hauptstrasse, einer wichtigen Verkehrsachse zwischen Bülach und Schaffhausen, was eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr sicherstellt. Eglisau liegt im Sicherheitszonenperimeter des Flughafen Zürichs, allerdings ergeben sich daraus für die Bebaubarkeit und Nutzung der Liegenschaft keine Einschränkungen. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht nicht, sodass der Standort primär mit dem Auto oder zu Fuss aus den nahegelegenen Wohnbauten erreichbar ist.

## Mikrolagering



Quelle: Google

- überdurchschnittliche Mikrolage
- durchschnittliche Mikrolage
- unterdurchschnittliche Mikrolage

hat ein objektives Mikrolage-Rating entwickelt, das die effektiv bezahlten Preise an jeder Lage misst und damit indirekt sämtliche wertrelevanten Mikrolagefaktoren bestimmt.

|                              | Distanzen |   | Geh-/Fahrzeit* |      |
|------------------------------|-----------|---|----------------|------|
| öV-Haltestelle               | < 500     | m | < 7            | min. |
| Bahnhof                      | < 800     | m | < 12           | min. |
| Autobahn*                    | < 7'000   | m | < 5            | min. |
| Schule                       | 0         | m | 0              | min. |
| Einkaufsmöglichkeiten        | < 100     | m | < 1            | min. |
| Zeit zum Grosszentrum mit PV |           |   | < 15           | min. |
| Zeit zum Grosszentrum mit ÖV |           |   | < 25           | min. |

Quelle: Google

## Liegenschaftsbeschreibung

Die Gewerbeliegenschaft liegt am südlichen Dorfe von Eglisau und wurde im Jahr 2003 erstellt. Sie bietet flexibel nutzbare Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Grössen. Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Mietflächen, ergänzt durch Lagerbereiche sowie eine Anlieferung. Die Erschliessung erfolgt über eine interne Treppe sowie über einen Lift. Im 1. Obergeschoss sind Büroräume sowie die gesamte Haustechnik angeordnet. Das Gebäude wurde als zweckmässiger Massivbau mit einer Blechfassade erstellt. Entlang der Hauptfassade gibt es schmale Bandfenster im Bereich der Deckenoberkante. Der Innenausbau der Mietflächen ist Sache des jeweiligen Mieters und wird entsprechend den betrieblichen Anforderungen realisiert. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 50 Besucherparkplätzen sowie zusätzliche Lagerflächen die bei Bedarf dazugemietet werden können. Im Aussenbereich des Erdgeschosses stehen weitere 46 Parkplätze zur Verfügung. Insgesamt präsentiert sich die Liegenschaft in funktional gutem Zustand. Bei einem Mieterwechsel ist jeweils eine innere Sanierung bzw. Anpassung der Mietflächen einzuplanen.

## Liegenschaft

|                              |            |                                       |    |
|------------------------------|------------|---------------------------------------|----|
| Baujahr                      | 2003       | Erd- und Obergeschosse                | 2  |
| letzte grosse Instandsetzung | -          | Untergeschosse                        | 1  |
| Wirtschaftliches Baujahr     | 2003       | Anzahl Aufzüge                        | 1  |
| Bauzustand                   | Gut-Mittel | Anzahl Parkplätze in separater Garage | 0  |
| Bauqualität                  | Mittel     | Anzahl Parkplätze in Tiefgarage       | 50 |
| Gebäudeversicherungswert     | 11'607'741 | Anzahl Parkplätze auf Abstellplätzen  | 47 |
| Gebäudevolumen               | 17'783 m³  |                                       |    |

### Wohnungsmix

|                            | Anzahl WE |           | Anzahl WE |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1-Z. Wo                    | 0         | 1.5-Z. Wo | 0         |
| 2-Z. Wo                    | 0         | 2.5-Z. Wo | 0         |
| 3-Z. Wo                    | 0         | 3.5-Z. Wo | 0         |
| 4-Z. Wo                    | 0         | 4.5-Z. Wo | 0         |
| 5-Z. Wo                    | 0         | 5.5-Z. Wo | 0         |
| 6-Z. Wo                    | 0         | 6.5-Z. Wo | 0         |
| <b>Total Wohneinheiten</b> |           |           | <b>0</b>  |

### Nutzflächen

| SIA 416                     | m²           | Anteil        |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Wohnen                      | 0            | 0.0%          |
| Büro                        | 122          | 4.4%          |
| Industrie / Gewerbe         | 0            | 0.0%          |
| Verkauf                     | 1'372        | 49.0%         |
| Bildung / Kultur / Freizeit | 0            | 0.0%          |
| Heilen / Pflegen            | 0            | 0.0%          |
| NNF                         | 1'308        | 46.7%         |
| Parking                     | 0            | 0.0%          |
| <b>Total vermietbare NF</b> | <b>2'802</b> | <b>100.0%</b> |

## Grundstück

| Parzellen-Nr. | Fläche m²    | Anteil |
|---------------|--------------|--------|
| 2694          | 5'928        | 100%   |
| <b>Total</b>  | <b>5'928</b> |        |

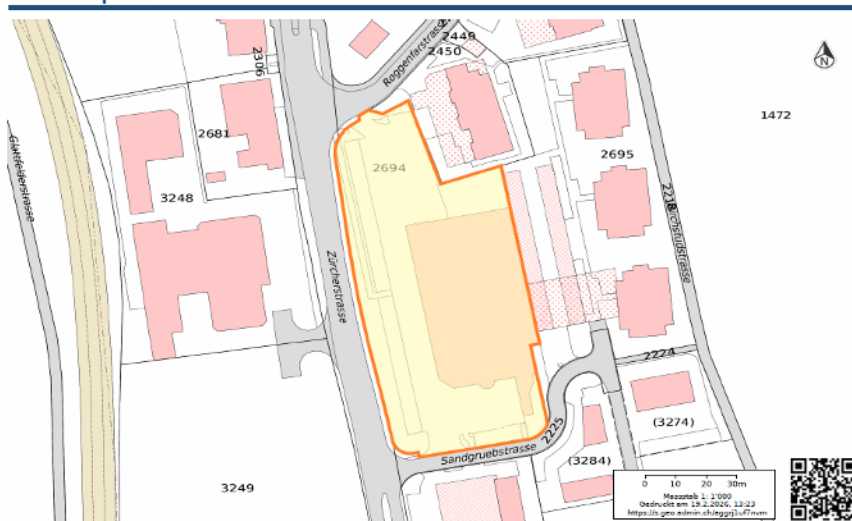
| Grundstückseigenschaften |                  |
|--------------------------|------------------|
| Altlasten                | Kein Eintrag     |
| Bauzone                  | Weitere Bauzonen |
| Ausnutzung               | -                |
| Ausnutzungsreserve       | -                |

| Eigentum        |                |
|-----------------|----------------|
| Eigentümer      | Segilo SA      |
| Eigentumsform   | Alleineigentum |
| Eigentumsanteil | 100%           |

| Erläuterung                                          |  |
|------------------------------------------------------|--|
| Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief z.L. BSI SA. |  |
| Pfandsumme 6'000'000 CHF (31.06.2014)                |  |

| Grundbuch               |      |
|-------------------------|------|
| Wertrelevante Servitute | Nein |
| Baurecht                | Nein |

## Katasterplan



# Bewertungsparameter

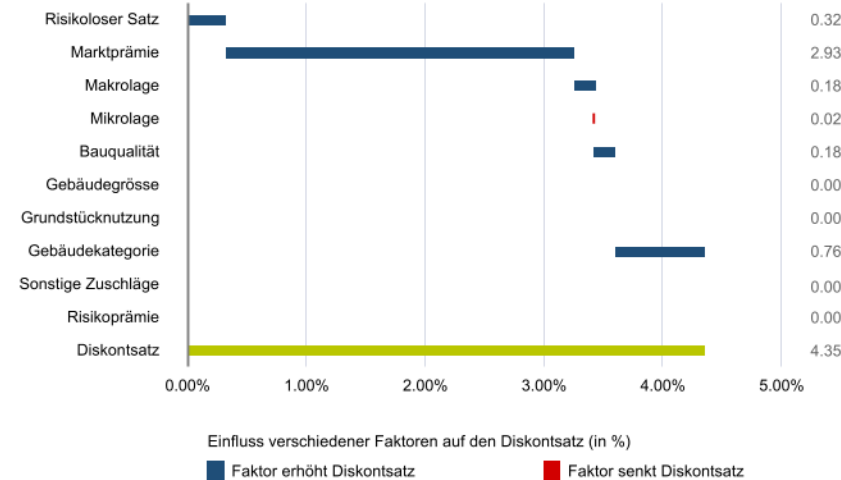
EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

## Übersicht

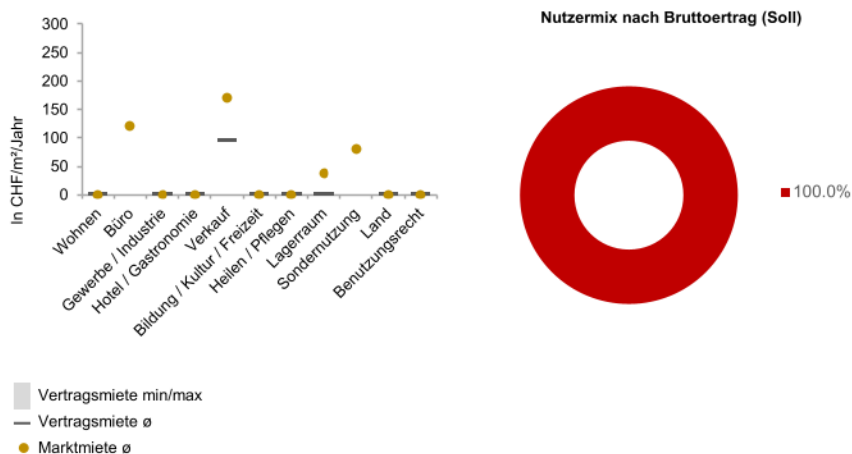
|                                    | 2026    | 2027    | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033    | 2034    | 2035    | 2036-2125 |
|------------------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|-----------|
| Inflationsprognose                 | 1.00%   | 1.00%   | 1.00%  | 1.00%  | 1.00%  | 1.00%  | 1.00%  | 1.00%   | 1.00%   | 1.00%   | 1.00%     |
| Mietsteigerungsprognose            | 69.26%  | 0.99%   | 0.99%  | 0.99%  | 0.99%  | 0.99%  | 0.99%  | 0.99%   | 0.99%   | 0.99%   | 1.00%     |
| Mietsteigerung durch Investitionen | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%     |
| Leerstand                          | -60.64% | -47.51% | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | -30.00% | -24.60% | -19.20% | -5.00%    |
| Betriebskosten                     | -4.34%  | -3.76%  | -3.76% | -3.76% | -3.76% | -3.76% | -3.76% | -3.76%  | -3.76%  | -3.76%  | -3.76%    |
| Instandhaltung                     | -6.63%  | -6.56%  | -3.25% | -3.25% | -3.25% | -3.25% | -3.25% | -3.25%  | -3.25%  | -3.25%  | -6.63%    |
| Netto Cashflow                     | -65.80% | -86.91% | 92.99% | 92.99% | 92.99% | 92.99% | 80.06% | 62.99%  | 68.39%  | 73.79%  | 59.77%    |

Sämtliche Angaben in % des Bruttoertrags (Soll) mit Ausnahme der Inflationsprognose

## Diskontsatz



## Vertrags- und Marktmieten



## Mieterträge nach Kategorie

| Nutzung                     | Anzahl Objekte | Fläche m²    | Leerstand m² | Nettomiete     |             | Mietpotential  |             |
|-----------------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                             |                |              |              | CHF/Jahr       | CHF/m²/Jahr | CHF/Jahr       | CHF/m²/Jahr |
| Wohnen                      | 0              | 0            | 0            | 0              | 0           | 0              | 0           |
| Büro                        | 1              | 122          | 122          | 0              |             | 14'640         | 120         |
| Gewerbe / Industrie         | 0              | 0            | 0            | 0              | 0           | 0              | 0           |
| Hotel / Gastronomie         | 0              | 0            | 0            | 0              | 0           | 0              | 0           |
| Verkauf                     | 5              | 1'372        | 850          | 130'000        | 95          | 233'240        | 170         |
| Bildung / Kultur / Freizeit | 0              | 0            | 0            | 0              | 0           | 0              | 0           |
| Heilen / Pflegen            | 0              | 0            | 0            | 0              | 0           | 0              | 0           |
| Parking                     | 96             | 0            | 0            | 0              | 0           | 99'600         | 0           |
| Lagerraum                   | 5              | 786          | 726          | 0              | 0           | 29'500         | 38          |
| Sondernutzung               | 1              | 522          | 522          | 0              |             | 41'760         | 80          |
| Land                        | 0              | 0            | 0            | 0              | 0           | 0              | 0           |
| Benutzungsrecht             | 0              | 0            | 0            | 0              | 0           | 0              | 0           |
| <b>Total</b>                | <b>108</b>     | <b>2'802</b> | <b>2'220</b> | <b>130'000</b> | <b>46</b>   | <b>418'740</b> | <b>149</b>  |

Gebäude: EGLI\_001.1-Sandgruebstrasse 1,8193 Eglisau

### Bauzustand

|                               | Intakt | Funktionsfähig | Ausgedient | Beschädigt |
|-------------------------------|--------|----------------|------------|------------|
| Flachdach                     |        |                |            |            |
| Fassade                       |        |                |            |            |
| Fassade                       |        |                |            |            |
| Fenster, Aussentüren und Tore |        |                |            |            |
| Läden und Sonnenschutz        |        |                |            |            |
| Elektro                       |        |                |            |            |
| Wärmeerzeugung                |        |                |            |            |
| Wärmeverteilung               |        |                |            |            |
| Gebäudetechnik                |        |                |            |            |
| Lüftung                       |        |                |            |            |
| Sanitär                       |        |                |            |            |
| Bad und WC                    |        |                |            |            |
| Küche                         |        |                |            |            |
| Ausbau Oberflächen            |        |                |            |            |
| Ausbau Substanz               |        |                |            |            |
| Lifte unter Hebebühnen        |        |                |            |            |
| Tiefbau                       |        |                |            |            |

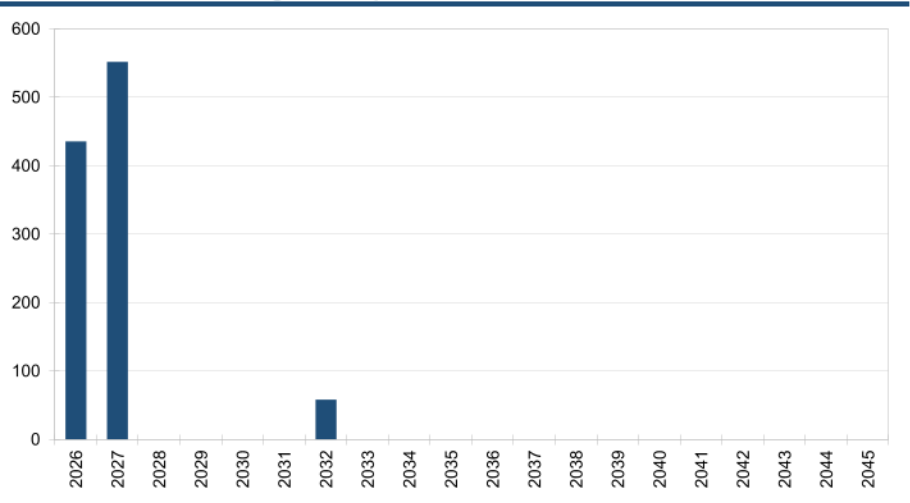
### Kommentare

|                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                              |
| Im Zuge der Sanierung werden Öffnungen in der Südfassade geschaffen, um mehr Tageslicht zu generieren.<br>Anlieferungstore, Eingangstüre, Dachflächenfenster |
|                                                                                                                                                              |
| Elektroinstallationen                                                                                                                                        |
| Ölheizung                                                                                                                                                    |
| Deckenheizung                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                              |
| Deckenlüftung                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                              |
| Mitarbeiter Toiletten im 1. Obergeschoss, Kundentoilette im Untergeschoss                                                                                    |
| Mitarbeiterpausenraum mit Küche                                                                                                                              |
| Gewerbeflächen im Erdgeschoss, Büroflächen, Mitarbeiterräume im 1. Obergeschoss                                                                              |
|                                                                                                                                                              |
| zwei Kundenlifte                                                                                                                                             |
| Tiefgarage                                                                                                                                                   |

### Instandsetzung pro Bauelement

|                                      | Baujahr /<br>San.jahr | Gesamtnutz-<br>ungsdauer | Restnutz-<br>ungsdauer | Plan-Jahr | Instandsetz-<br>ungskosten |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------|----------------------------|
| Flachdach                            | 2003                  | 35                       | 13                     | 2050      | 580'387                    |
| Fassade                              | 2003                  | 40                       | 18                     | 2026      | 116'077                    |
| Fassade                              | 2003                  | 41                       | 19                     | 2050      | 232'155                    |
| Fenster, Aussentüren und Tore        | 2003                  | 41                       | 19                     | 2027      | 116'077                    |
| Läden und Sonnenschutz               | 2003                  | 35                       | 13                     | 2050      | 174'116                    |
| Elektro                              | 2003                  | 47                       | 25                     | 2050      | 522'348                    |
| Wärmeerzeugung                       | 2003                  | 27                       | 5                      | 2026      | 116'077                    |
| Wärmeverteilung                      | 2003                  | 47                       | 25                     | 2050      | 348'232                    |
| Gebäudetechnik                       | 2003                  | 29                       | 7                      | 2050      | 638'426                    |
| Lüftung                              | 2003                  | 35                       | 13                     | 2050      | 464'310                    |
| Sanitär                              | 2003                  | 40                       | 18                     | 2050      | 290'194                    |
| Bad und WC                           | 2003                  | 39                       | 17                     | 2027      | 174'116                    |
| Küche                                | 2003                  | 39                       | 17                     | 2027      | 58'039                     |
| Ausbau Oberflächen                   | 2020                  | 38                       | 33                     | 2032      | 58'039                     |
| Ausbau Substanz                      | 2003                  | 67                       | 45                     | 2050      | 522'348                    |
| Lifte unter Hebebühnen               | 2003                  | 32                       | 10                     | 2050      | 232'155                    |
| Tiefbau                              | 2003                  | 47                       | 25                     | 2050      | 406'271                    |
| Instandsetzung der nächsten 10 Jahre |                       |                          |                        |           | 638'425                    |

### Kumulierte Instandsetzungskosten pro Jahr in TCHF



# Mieterspiegel

EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

| Nr.                          | Nutzung          |       |     |           | Vertrag   |                |                |              |       | Nettomiete |             | Marktmiete |             | Mietpotential        |           |      |
|------------------------------|------------------|-------|-----|-----------|-----------|----------------|----------------|--------------|-------|------------|-------------|------------|-------------|----------------------|-----------|------|
|                              | Art              | Etage | Zl. | Fläche m² | Mieter    | Vertragsbeginn | Mietzinsbeginn | Vertragsende | Index | CHF/Monat  | CHF/m²/Jahr | CHF/Monat  | CHF/m²/Jahr | CHF/Monat % pro Jahr | Anpassung |      |
| Haus 001: Sandgruebstrasse 1 |                  |       |     |           |           |                |                |              |       |            |             |            |             |                      |           |      |
| 003                          | Laden            | 0     |     | 462       | Leerstand | 01.10.2022     | 01.10.2022     | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 6'545      | 170         | -3'438               | -32%      | 2026 |
| 004                          | Laden            | 0     |     | 215       | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 3'046      | 170         |                      |           | 2026 |
| 005                          | Laden            | 0     |     | 522       | Denner    |                |                | unbefristet  | 100%  | 10'833     | 249         | 7'395      | 170         |                      |           | 2026 |
| 006                          | Laden            | 0     |     | 95        | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 1'346      | 170         |                      |           | 2026 |
| 007                          | Laden            | 0     |     | 78        | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 1'105      | 170         |                      |           | 2026 |
| Laden                        |                  |       |     | 1'372     |           |                |                |              |       | 10'833     | 95          | 19'437     | 170         | -3'438               | -32%      |      |
|                              |                  |       |     |           |           |                |                |              |       |            |             |            |             |                      |           |      |
| 001                          | Lagerraum        | -1    |     | 141       | Leerstand | 01.10.2022     | 01.10.2022     | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 588        | 50          | 400                  |           | 2026 |
| 002                          | Lagerraum        | -1    |     | 33        | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 138        | 50          |                      |           | 2026 |
| 008                          | Lagerraum        | 0     |     | 200       | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 1'333      | 80          |                      |           | 2026 |
| 009                          | Lagerraum        | 0     |     | 60        | Denner    |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 400        | 80          |                      |           | 2026 |
| Lagerraum                    |                  |       |     | 434       |           |                |                |              |       | 0          | 0           | 2'458      | 68          |                      |           | 400  |
|                              |                  |       |     |           |           |                |                |              |       |            |             |            |             |                      |           |      |
| 011                          | Büro             | 1     |     | 122       | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 1'220      | 120         |                      |           | 2026 |
| Büro                         |                  |       |     | 122       |           |                |                |              |       | 0          | 0           | 1'220      | 120         |                      |           |      |
|                              |                  |       |     |           |           |                |                |              |       |            |             |            |             |                      |           |      |
| 013                          | Technikraum      | 1     |     | 352       | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 0          | 0           | 0                    | 0%        | 2026 |
| Technikraum / -fläche        |                  |       |     | 352       |           |                |                |              |       | 0          | 0           | 0          | 0           |                      |           |      |
|                              |                  |       |     |           |           |                |                |              |       |            |             |            |             |                      |           |      |
| 010                          | Anlieferung      | 0     |     | 522       | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          | 0           | 3'480      | 80          |                      |           | 2026 |
| Anlieferung                  |                  |       |     | 522       |           |                |                |              |       | 0          | 0           | 3'480      | 80          |                      |           |      |
|                              |                  |       |     |           |           |                |                |              |       |            |             |            |             |                      |           |      |
| Total Haus 001               |                  |       |     | 2'802     |           |                |                |              |       | 10'833     | 46          | 26'595     | 114         | -3'038               | -28%      |      |
|                              |                  |       |     |           |           |                |                |              |       |            |             |            |             |                      |           |      |
| Haus 002: Sandgruebstrasse 1 |                  |       |     |           |           |                |                |              |       |            |             |            |             |                      |           |      |
| 006                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 007                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 008                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 009                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 010                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 011                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 012                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 013                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 014                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 015                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |
| 016                          | Autoabstellplatz | 0     |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50         |             |                      |           | 2026 |

# Mieterspiegel

EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

| Nr.                         | Nutzung            |       |               | Vertrag     |                |                |              |       | Nettomiete |             | Marktmiete   |             | Mietpotential        |           |
|-----------------------------|--------------------|-------|---------------|-------------|----------------|----------------|--------------|-------|------------|-------------|--------------|-------------|----------------------|-----------|
|                             | Art                | Etage | Zi. Fläche m² | Mieter      | Vertragsbeginn | Mietzinsbeginn | Vertragsende | Index | CHF/Monat  | CHF/m²/Jahr | CHF/Monat    | CHF/m²/Jahr | CHF/Monat % pro Jahr | Anpassung |
| 017                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 018                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 019                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 020                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 021                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 022                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 023                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 024                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 025                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 026                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 027                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 028                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 029                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 030                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 031                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 032                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 033                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 034                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 035                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 036                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 037                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 038                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 039                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 040                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 041                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 042                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 043                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 044                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 045                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 046                         | Autoabstellplatz   | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| <b>Autoabstellplatz</b>     |                    |       | <b>0</b>      |             |                |                |              |       | <b>0</b>   |             | <b>2'050</b> |             |                      |           |
| 001                         | Behindertenparkpla | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 002                         | Behindertenparkpla | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 003                         | Behindertenparkpla | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 004                         | Behindertenparkpla | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| 005                         | Behindertenparkpla | 0     |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 50           |             |                      | 2026      |
| <b>Behindertenparkplatz</b> |                    |       | <b>0</b>      |             |                |                |              |       | <b>0</b>   |             | <b>250</b>   |             |                      |           |
| <b>Total Haus 002</b>       |                    |       | <b>0</b>      |             |                |                |              |       | <b>0</b>   |             | <b>2'300</b> |             |                      |           |

# Mieterspiegel

EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

| Nr.                                 | Nutzung           |       |     |           | Vertrag   |                |                |              |       | Nettomiete |             | Marktmiete |             | Mietpotential        |           |
|-------------------------------------|-------------------|-------|-----|-----------|-----------|----------------|----------------|--------------|-------|------------|-------------|------------|-------------|----------------------|-----------|
|                                     | Art               | Etage | Zi. | Fläche m² | Mieter    | Vertragsbeginn | Mietzinsbeginn | Vertragsende | Index | CHF/Monat  | CHF/m²/Jahr | CHF/Monat  | CHF/m²/Jahr | CHF/Monat % pro Jahr | Anpassung |
| <b>Haus 003: Sandgruebstrasse 1</b> |                   |       |     |           |           |                |                |              |       |            |             |            |             |                      |           |
| 002                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 003                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 004                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 005                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 006                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 007                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 008                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 009                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 010                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 011                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 012                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 013                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 014                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 015                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 016                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 017                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 018                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 019                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 020                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 021                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 022                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 023                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 024                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 025                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 026                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 027                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 028                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 029                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 030                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 031                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 032                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 033                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 034                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 035                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 036                                 | Autoeinstellplatz | -1    |     | 0         | Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |

# Mieterspiegel

EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

| Nutzung              |                    |       |               | Vertrag     |                |                |              |       | Nettomiete |             | Marktmiete |             | Mietpotential        |           |
|----------------------|--------------------|-------|---------------|-------------|----------------|----------------|--------------|-------|------------|-------------|------------|-------------|----------------------|-----------|
| Nr.                  | Art                | Etage | Zi. Fläche m² | Mieter      | Vertragsbeginn | Mietzinsbeginn | Vertragsende | Index | CHF/Monat  | CHF/m²/Jahr | CHF/Monat  | CHF/m²/Jahr | CHF/Monat % pro Jahr | Anpassung |
| 037                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 038                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 039                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 040                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 041                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 042                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 043                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 044                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 045                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 046                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 047                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 048                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 049                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| 050                  | Autoeinstellplatz  | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| Autoeinstellplatz    |                    |       |               | 0           |                |                |              |       | 0          |             | 5'880      |             |                      |           |
| 001                  | Behindertenparkpla | -1    |               | 0 Leerstand |                |                | unbefristet  | 100%  | 0          |             | 120        |             |                      | 2026      |
| Behindertenparkplatz |                    |       |               | 0           |                |                |              |       | 0          |             | 120        |             |                      |           |
| Total Haus 003       |                    |       |               | 0           |                |                |              |       | 0          |             | 6'000      |             |                      |           |
| Total Liegenschaft   |                    |       |               | 2'802       |                |                |              |       | 10'833     | 46          | 34'895     | 149         | -3'038               | -28%      |

# Mietprognose

EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

| Nr.                          | Art              | Mieter    | Index | Nettomiete<br>/Jahr | Marktmiete<br>/Jahr | Anpassung | 1<br>Jan-26<br>Dez-26 | 2<br>Jan-27<br>Dez-27 | 3<br>Jan-28<br>Dez-28 | 4<br>Jan-29<br>Dez-29 | 5<br>Jan-30<br>Dez-30 | 6<br>Jan-31<br>Dez-31 | 7<br>Jan-32<br>Dez-32 | 8<br>Jan-33<br>Dez-33 | 9<br>Jan-34<br>Dez-34 | 10<br>Jan-35<br>Dez-35 |
|------------------------------|------------------|-----------|-------|---------------------|---------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Haus 001</b>              |                  |           |       |                     |                     |           |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                        |
| 003                          | Laden            | Leerstand | 100%  | 0                   | 78'540              | 2026      | 79'325                | 80'119                | 80'920                | 81'729                | 82'546                | 83'372                | 84'206                | 85'048                | 85'898                | 86'757                 |
| 004                          | Laden            | Leerstand | 100%  | 0                   | 36'550              | 2026      | 36'916                | 37'285                | 37'658                | 38'034                | 38'414                | 38'799                | 39'187                | 39'578                | 39'974                | 40'374                 |
| 005                          | Laden            | Denner    | 100%  | 130'000             | 88'740              | 2026      | 89'627                | 90'524                | 91'429                | 92'343                | 93'267                | 94'199                | 95'141                | 96'093                | 97'054                | 98'024                 |
| 006                          | Laden            | Leerstand | 100%  | 0                   | 16'150              | 2026      | 16'312                | 16'475                | 16'639                | 16'806                | 16'974                | 17'144                | 17'315                | 17'488                | 17'663                | 17'840                 |
| 007                          | Laden            | Leerstand | 100%  | 0                   | 13'260              | 2026      | 13'393                | 13'527                | 13'662                | 13'798                | 13'936                | 14'076                | 14'217                | 14'359                | 14'502                | 14'647                 |
| <b>Laden</b>                 |                  |           |       | <b>130'000</b>      | <b>233'240</b>      |           | <b>235'572</b>        | <b>237'928</b>        | <b>240'307</b>        | <b>242'710</b>        | <b>245'138</b>        | <b>247'589</b>        | <b>250'065</b>        | <b>252'566</b>        | <b>255'091</b>        | <b>257'642</b>         |
| 001                          | Lagerraum        | Leerstand | 100%  | 0                   | 7'050               | 2026      | 7'121                 | 7'192                 | 7'264                 | 7'336                 | 7'410                 | 7'484                 | 7'559                 | 7'634                 | 7'710                 | 7'788                  |
| 002                          | Lagerraum        | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'650               | 2026      | 1'667                 | 1'683                 | 1'700                 | 1'717                 | 1'734                 | 1'752                 | 1'769                 | 1'787                 | 1'805                 | 1'823                  |
| 008                          | Lagerraum        | Leerstand | 100%  | 0                   | 16'000              | 2026      | 16'160                | 16'322                | 16'485                | 16'650                | 16'816                | 16'984                | 17'154                | 17'326                | 17'499                | 17'674                 |
| 009                          | Lagerraum        | Denner    | 100%  | 0                   | 4'800               | 2026      | 4'848                 | 4'896                 | 4'945                 | 4'995                 | 5'045                 | 5'095                 | 5'146                 | 5'198                 | 5'250                 | 5'302                  |
| <b>Lagerraum</b>             |                  |           |       | <b>0</b>            | <b>29'500</b>       |           | <b>29'795</b>         | <b>30'093</b>         | <b>30'394</b>         | <b>30'698</b>         | <b>31'005</b>         | <b>31'315</b>         | <b>31'628</b>         | <b>31'944</b>         | <b>32'264</b>         | <b>32'586</b>          |
| 011                          | Büro             | Leerstand | 100%  | 0                   | 14'640              | 2026      | 14'786                | 14'934                | 15'084                | 15'234                | 15'387                | 15'541                | 15'696                | 15'853                | 16'012                | 16'172                 |
| <b>Büro</b>                  |                  |           |       | <b>0</b>            | <b>14'640</b>       |           | <b>14'786</b>         | <b>14'934</b>         | <b>15'084</b>         | <b>15'234</b>         | <b>15'387</b>         | <b>15'541</b>         | <b>15'696</b>         | <b>15'853</b>         | <b>16'012</b>         | <b>16'172</b>          |
| 013                          | Technikraum / -f | Leerstand | 100%  | 0                   | 0                   | 2026      | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                      |
| <b>Technikraum / -fläche</b> |                  |           |       | <b>0</b>            | <b>0</b>            |           | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>               |
| 010                          | Anlieferung      | Leerstand | 100%  | 0                   | 41'760              | 2026      | 42'178                | 42'599                | 43'025                | 43'456                | 43'890                | 44'329                | 44'772                | 45'220                | 45'672                | 46'129                 |
| <b>Anlieferung</b>           |                  |           |       | <b>0</b>            | <b>41'760</b>       |           | <b>42'178</b>         | <b>42'599</b>         | <b>43'025</b>         | <b>43'456</b>         | <b>43'890</b>         | <b>44'329</b>         | <b>44'772</b>         | <b>45'220</b>         | <b>45'672</b>         | <b>46'129</b>          |
| <b>Total Haus 001</b>        |                  |           |       | <b>130'000</b>      | <b>319'140</b>      |           | <b>322'331</b>        | <b>325'555</b>        | <b>328'810</b>        | <b>332'098</b>        | <b>335'419</b>        | <b>338'774</b>        | <b>342'161</b>        | <b>345'583</b>        | <b>349'039</b>        | <b>352'529</b>         |
| <b>Haus 002</b>              |                  |           |       |                     |                     |           |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                        |
| 006                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 007                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 008                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 009                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 010                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 011                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 012                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 013                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 014                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 015                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |
| 016                          | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606                   | 612                   | 618                   | 624                   | 631                   | 637                   | 643                   | 650                   | 656                   | 663                    |

# Mietprognose

EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

| Nr.                  | Art              | Mieter    | Index | Nettomiete<br>/Jahr | Marktmiete<br>/Jahr | Anpassung | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                | 8                | 9                | 10               |
|----------------------|------------------|-----------|-------|---------------------|---------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                      |                  |           |       |                     |                     |           | Jan-26<br>Dez-26 | Jan-27<br>Dez-27 | Jan-28<br>Dez-28 | Jan-29<br>Dez-29 | Jan-30<br>Dez-30 | Jan-31<br>Dez-31 | Jan-32<br>Dez-32 | Jan-33<br>Dez-33 | Jan-34<br>Dez-34 | Jan-35<br>Dez-35 |
| 017                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 018                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 019                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 020                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 021                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 022                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 023                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 024                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 025                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 026                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 027                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 028                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 029                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 030                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 031                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 032                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 033                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 034                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 035                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 036                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 037                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 038                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 039                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 040                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 041                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 042                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 043                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 044                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 045                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 046                  | Autoabstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| Autoabstellplatz     |                  |           |       | 0                   | 24'600              |           | 24'846           | 25'094           | 25'345           | 25'599           | 25'855           | 26'113           | 26'375           | 26'638           | 26'905           | 27'174           |
| 001                  | Behindertenpark  | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 002                  | Behindertenpark  | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 003                  | Behindertenpark  | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 004                  | Behindertenpark  | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| 005                  | Behindertenpark  | Leerstand | 100%  | 0                   | 600                 | 2026      | 606              | 612              | 618              | 624              | 631              | 637              | 643              | 650              | 656              | 663              |
| Behindertenparkplatz |                  |           |       | 0                   | 3'000               |           | 3'030            | 3'060            | 3'091            | 3'122            | 3'153            | 3'185            | 3'216            | 3'249            | 3'281            | 3'314            |
| Total Haus 002       |                  |           |       | 0                   | 27'600              |           | 27'876           | 28'155           | 28'436           | 28'721           | 29'008           | 29'298           | 29'591           | 29'887           | 30'186           | 30'488           |

## Mietprognose

**EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau**

|          |                   |           |       |                     |                     | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                | 8                | 9                | 10               |       |
|----------|-------------------|-----------|-------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------|
|          |                   |           |       |                     |                     | Jan-26<br>Dez-26 | Jan-27<br>Dez-27 | Jan-28<br>Dez-28 | Jan-29<br>Dez-29 | Jan-30<br>Dez-30 | Jan-31<br>Dez-31 | Jan-32<br>Dez-32 | Jan-33<br>Dez-33 | Jan-34<br>Dez-34 | Jan-35<br>Dez-35 |       |
| Nr.      | Art               | Mieter    | Index | Nettomiete<br>/Jahr | Marktmiete<br>/Jahr | Anpassung        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |       |
| Haus 003 |                   |           |       |                     |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |       |
| 002      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 003      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 004      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 005      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 006      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 007      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 008      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 009      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 010      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 011      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 012      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 013      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 014      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 015      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 016      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 017      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 018      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 019      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 020      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 021      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 022      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 023      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 024      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 025      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 026      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 027      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 028      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 029      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 030      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 031      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 032      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 033      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 034      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 035      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |
| 036      | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026             | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591 |

# Mietprognose

EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

| Nr.                         | Art               | Mieter    | Index | Nettomiete<br>/Jahr | Marktmiete<br>/Jahr | Anpassung | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 7                | 8                | 9                | 10               |
|-----------------------------|-------------------|-----------|-------|---------------------|---------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                             |                   |           |       |                     |                     |           | Jan-26<br>Dez-26 | Jan-27<br>Dez-27 | Jan-28<br>Dez-28 | Jan-29<br>Dez-29 | Jan-30<br>Dez-30 | Jan-31<br>Dez-31 | Jan-32<br>Dez-32 | Jan-33<br>Dez-33 | Jan-34<br>Dez-34 | Jan-35<br>Dez-35 |
| 037                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 038                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 039                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 040                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 041                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 042                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 043                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 044                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 045                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 046                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 047                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 048                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 049                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| 050                         | Autoeinstellplatz | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| <b>Autoeinstellplatz</b>    |                   |           |       | <b>0</b>            | <b>70'560</b>       |           | <b>71'266</b>    | <b>71'978</b>    | <b>72'698</b>    | <b>73'425</b>    | <b>74'159</b>    | <b>74'901</b>    | <b>75'650</b>    | <b>76'406</b>    | <b>77'170</b>    | <b>77'942</b>    |
| 001                         | Behindertenpark   | Leerstand | 100%  | 0                   | 1'440               | 2026      | 1'454            | 1'469            | 1'484            | 1'498            | 1'513            | 1'529            | 1'544            | 1'559            | 1'575            | 1'591            |
| <b>Behindertenparkplatz</b> |                   |           |       | <b>0</b>            | <b>1'440</b>        |           | <b>1'454</b>     | <b>1'469</b>     | <b>1'484</b>     | <b>1'498</b>     | <b>1'513</b>     | <b>1'529</b>     | <b>1'544</b>     | <b>1'559</b>     | <b>1'575</b>     | <b>1'591</b>     |
| <b>Total Haus 003</b>       |                   |           |       | <b>0</b>            | <b>72'000</b>       |           | <b>72'720</b>    | <b>73'447</b>    | <b>74'182</b>    | <b>74'923</b>    | <b>75'673</b>    | <b>76'429</b>    | <b>77'194</b>    | <b>77'966</b>    | <b>78'745</b>    | <b>79'533</b>    |
| <b>Total Liegenschaft</b>   |                   |           |       | <b>130'000</b>      | <b>418'740</b>      |           | <b>422'927</b>   | <b>427'157</b>   | <b>431'428</b>   | <b>435'743</b>   | <b>440'100</b>   | <b>444'501</b>   | <b>448'946</b>   | <b>453'435</b>   | <b>457'970</b>   | <b>462'549</b>   |

# DCF-Bewertung

EGLI\_001 • Sandgruebstrasse 1 • 8193 Eglisau

| Beträge in CHF                         | Vorjahre |        | 1         | 2      | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | Exit      | Annuität  |        |           |
|----------------------------------------|----------|--------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|
|                                        | Jan-24   | Jan-25 | Jan-26    | Jan-27 | Jan-28    | Jan-29    | Jan-30    | Jan-31    | Jan-32    | Jan-33    | Jan-34    | Jan-35    | 2036      | Jahr      |        |           |
|                                        | Dez-24   | Dez-25 | Dez-26    | Dez-27 | Dez-28    | Dez-29    | Dez-30    | Dez-31    | Dez-32    | Dez-33    | Dez-34    | Dez-35    | -2125     | 1 - 100   |        |           |
| Mietertrag ist ohne Investitionen      | 0        | 0      | -422'927  | 100.0% | -427'157  | -431'428  | -435'743  | -440'100  | -444'501  | -448'946  | -453'435  | -457'970  | -462'549  | -467'175  | 100.0% | -421'715  |
| Mieterhöhung nach Investitionen        | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Soll-Mietzins exkl. NK                 | 0        | 0      | -422'927  | 100.0% | -427'157  | -431'428  | -435'743  | -440'100  | -444'501  | -448'946  | -453'435  | -457'970  | -462'549  | -467'175  | 100.0% | -421'715  |
| Nicht realisierte Miete                | 0        | 0      | 256'455   | 60.6%  | 202'928   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 136'031   | 112'661   | 88'809    | 23'359    | 5.0%   | 37'914    |
| Mietertrag ist                         | 0        | 0      | -166'472  | 39.4%  | -224'228  | -431'428  | -435'743  | -440'100  | -444'501  | -448'946  | -317'405  | -345'309  | -373'740  | -443'816  | 95.0%  | -383'801  |
| Baurechtszinsentrag                    | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Weitere übrige Erträge                 | 0        | 0      | -36'900   | 8.7%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | -1'220    |
| Übrige Erträge                         | 0        | 0      | -36'900   | 8.7%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | -1'220    |
| Hauswart                               | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Verwaltung                             | 0        | 0      | 9'800     | 2.3%   | 7'450     | 7'525     | 7'600     | 7'676     | 7'752     | 7'830     | 7'908     | 7'987     | 8'067     | 8'148     | 1.7%   | 7'435     |
| Werke                                  | 0        | 0      | 2'380     | 0.6%   | 2'380     | 2'404     | 2'428     | 2'452     | 2'477     | 2'501     | 2'526     | 2'552     | 2'577     | 2'603     | 0.6%   | 2'350     |
| Abgaben, Kabelanschluss, Abonnemente   | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Versicherung                           | 0        | 0      | 6'170     | 1.5%   | 6'232     | 6'294     | 6'357     | 6'421     | 6'485     | 6'550     | 6'615     | 6'681     | 6'748     | 6'816     | 1.5%   | 6'152     |
| Steuern                                | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Betriebskosten                         | 0        | 0      | 18'350    | 4.3%   | 16'062    | 16'222    | 16'385    | 16'548    | 16'714    | 16'881    | 17'050    | 17'220    | 17'393    | 17'566    | 3.8%   | 15'938    |
| Unterhalt allgemein                    | 0        | 0      | 9'340     | 2.2%   | 9'340     | 4'670     | 4'717     | 4'764     | 4'812     | 4'860     | 4'908     | 4'957     | 5'007     | 10'317    | 2.2%   | 8'255     |
| Unterhalt Mietobjekt                   | 0        | 0      | 18'680    | 4.4%   | 18'680    | 9'340     | 9'433     | 9'528     | 9'623     | 9'719     | 9'816     | 9'915     | 10'014    | 20'634    | 4.4%   | 16'510    |
| Laufender Unterhalt + Reparaturen      | 0        | 0      | 28'020    | 6.6%   | 28'020    | 14'010    | 14'150    | 14'292    | 14'435    | 14'579    | 14'725    | 14'872    | 15'021    | 30'951    | 6.6%   | 24'765    |
| Baurechtszinsaufwand                   | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Weitere übrige Aufwände                | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Übrige Aufwände                        | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Ausserord. Sanierung (nicht wertverm.) | 0        | 0      | 435'290   | 102.9% | 551'368   | 0         | 0         | 0         | 0         | 58'039    | 0         | 0         | 0         | 116'077   | 24.8%  | 107'998   |
| Ausserord. Sanierung (wertvermehrend)  | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Investitionen                          | 0        | 0      | 435'290   | 102.9% | 551'368   | 0         | 0         | 0         | 0         | 58'039    | 0         | 0         | 0         | 116'077   | 24.8%  | 107'998   |
| Managementaufwand (nicht operativ)     | 0        | 0      | 0         | 0.0%   | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0.0%   | 0         |
| Free Cash Flow (FCF)                   | 0        | 0      | 278'288   | 65.8%  | 371'222   | -401'196  | -405'208  | -409'260  | -413'353  | -359'447  | -285'630  | -313'217  | -341'327  | -279'221  | 59.8%  | -236'319  |
| DCF-Wert                               |          |        | 7'000'000 |        | 7'588'000 | 8'298'000 | 8'249'000 | 8'194'000 | 8'132'000 | 8'064'000 | 8'047'000 | 8'105'000 | 8'138'000 | 8'143'000 |        | 7'000'000 |
| Bruttorendite                          | 0        |        | 6.04%     |        | 5.63%     | 5.20%     | 5.28%     | 5.37%     | 5.47%     | 5.57%     | 5.63%     | 5.65%     | 5.68%     | 5.74%     |        | 6.02%     |
| Nettorendite                           | 0        |        | 2.24%     |        | 2.37%     | 4.83%     | 4.91%     | 4.99%     | 5.08%     | 5.18%     | 3.55%     | 3.86%     | 4.19%     | 4.85%     |        | 4.92%     |
| Cashflowrendite                        | 0        |        | -3.98%    |        | -4.89%    | 4.83%     | 4.91%     | 4.99%     | 5.08%     | 4.46%     | 3.55%     | 3.86%     | 4.19%     | 3.43%     |        | 3.38%     |

## Diskontsatz

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Risikoloser Satz (10j) | 0.32% |
| Marktprämie            | 2.93% |
| Summe Zu-/Abschläge    | 1.10% |
| Diskontsatz nominal    | 4.35% |

## Exit

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Wachstum                      | 1.00% |
| Restlaufzeit (Jahre)          | 90    |
| Diskontsatz real              | 3.32% |
| Erneuerungsfonds in % des GVW | 1.00% |

## Marktwert (CHF)

7'000'000

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Marktwert pro m² HNF (CHF) | 4'685 |
| Bruttorendite (Jahr 1)     | 6.04% |
| Nettorendite (Jahr 1)      | 2.24% |
| Bruttorendite (Annuität)   | 6.02% |
| Nettorendite (Annuität)    | 4.92% |

## Bewertungskommentar

## Bewertung allgemein

Die Bewertung wird mittels DCF-Methode erstellt. Die potenziellen Mieteinnahmen werden durch [REDACTED] berechnet, anhand der [REDACTED] Mietmodelle, die auf Vergleichskennzahlen basiert. Eine Erfolgsrechnung der Liegenschaft sowie gültige Mietverträge liegt nicht vor. Die Betriebs- und Unterhaltskosten werden daher anhand der [REDACTED] kalkuliert.

Mieterspiegel:

Für den Mieterspiegel wurde ein Vertragsentwurf (nicht unterschrieben) vom 01.10.2022 zwischen der Segilo AG und der Denner AG als Grundlage genommen. Die Mieterträge stammen aus dem Mieterspiegel vom 01.02.2026.

## Leerstände:

Der Mieter (Denner) hat keine Mindestvertragsdauer und kann nach Bedarf mit einer Frist von 6 Monaten jederzeit kündigen.

Für die Berechnung wurde angenommen, dass alle aktuell leerstehenden Flächen, sowie die allgemeinen Büroflächen im 1. Obergeschoss während 2026 und 2027 saniert werden. Während dieser Zeit bleibt der Leerstand auf 100%.

Der restliche Leerstand basiert auf Markt- und Erfahrungswerten.

## Investitionen - Ausserordentliche Sanierung:

Im Jahr 2026 wird die Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden getauscht und die Südfassade wird durch neue Öffnungen aufgewertet. Während 2026 und 2027 werden sämtliche Mietflächen saniert. 2027 folgt die Sanierung der Büroräumlichkeiten im 1. Obergeschoss, sowie der Küche und der WC- und Umkleideräumen.

2033 erfolgt die Sanierung der Denner-Mietfläche, nach Ablauf einer möglichen Vertragsfrist.

## Budgetpositionen nach Jahr

2026: Laufender Unterhalt + Reparaturen: ca. 10.-/m<sup>2</sup> Nutzfläche

2026: Versicherung: ca. 2.20CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

2026: Verwaltung: ca. 3.5.-/m<sup>2</sup>

2026: Weitere übrige Erträge: Landabtretung an Kanton Zürich

2026: Werke: ca. 0.85CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

2027: Laufender Unterhalt + Reparaturen: ca. 10.-/m<sup>2</sup> Nutzfläche

2027: Verwaltung: ca. 3.9% der Sollmiete

2027: Werke: ca. 0.85CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche

2028: Laufender Unterhalt + Reparaturen: ca. 5.-/m<sup>2</sup> Nutzfläche

2036: Ausserord. Sanierung (nicht wertverm.): ca. 1% vom GV-Wert

2036: Unterhalt allgemein: ca. 10.-/m<sup>2</sup> Nutzfläche

2036: Unterhalt Mietobjekt: ca. 10.-/m<sup>2</sup> Nutzfläche

## Sensitivitätsanalyse (in Tausend-CHF)

## Marktwert

|                               |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 5'092                         | 7'000                         | 9'435                         |
| Min. aus Sensitivitätsanalyse | Marktwertschätzung [REDACTED] | Max. aus Sensitivitätsanalyse |

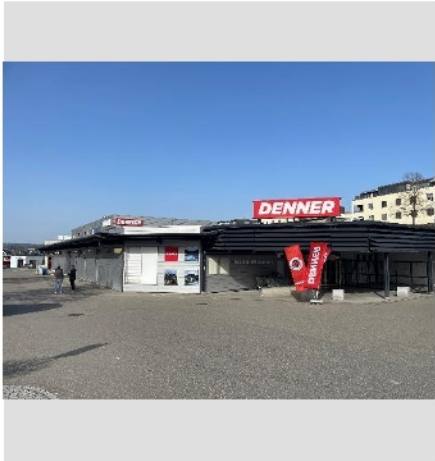
## Bruttorendite

|                               |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 7.45%                         | 6.02%                         | 4.92%                         |
| Min. aus Sensitivitätsanalyse | Marktwertschätzung [REDACTED] | Max. aus Sensitivitätsanalyse |

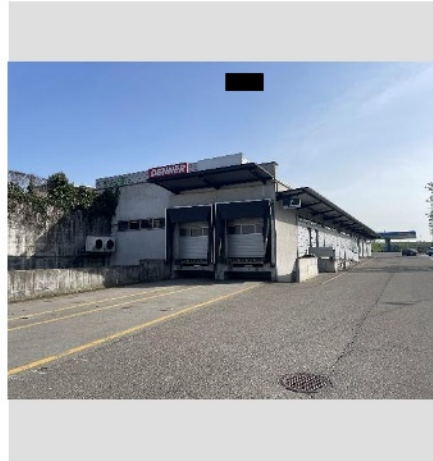
|          |             | Diskontsatz nominal |       |       |       |       |       |
|----------|-------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Mietzins | Veränderung | Annuität            | 4.85% | 4.60% | 4.35% | 4.10% | 3.85% |
|          | 10%         | 464                 | 7'303 | 7'750 | 8'249 | 8'807 | 9'435 |
|          | 5%          | 443                 | 6'750 | 7'163 | 7'624 | 8'140 | 8'721 |
|          | 0%          | 422                 | 6'197 | 6'577 | 7'000 | 7'474 | 8'006 |
|          | -5%         | 401                 | 5'644 | 5'990 | 6'375 | 6'807 | 7'292 |
|          | -10%        | 380                 | 5'092 | 5'403 | 5'751 | 6'140 | 6'578 |

|           |             | Diskontsatz nominal |       |       |       |       |       |
|-----------|-------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Leerstand | Veränderung | Annuität            | 4.85% | 4.60% | 4.35% | 4.10% | 3.85% |
|           | -100%       | 0.00%               | 7'192 | 7'632 | 8'123 | 8'673 | 9'291 |
|           | -50%        | 4.50%               | 6'695 | 7'104 | 7'561 | 8'073 | 8'649 |
|           | 0%          | 8.99%               | 6'197 | 6'577 | 7'000 | 7'474 | 8'006 |
|           | 50%         | 13.49%              | 5'700 | 6'049 | 6'438 | 6'874 | 7'364 |
|           | 100%        | 17.98%              | 5'203 | 5'521 | 5'877 | 6'274 | 6'722 |

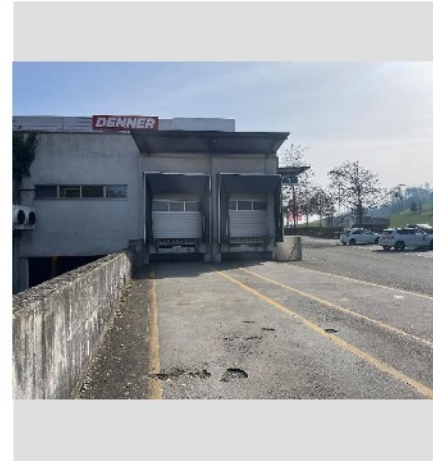
|                |             | Diskontsatz nominal |       |       |       |       |       |
|----------------|-------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Instandsetzung | Veränderung | Annuität            | 4.85% | 4.60% | 4.35% | 4.10% | 3.85% |
|                | -10%        | 97                  | 6'481 | 6'877 | 7'319 | 7'815 | 8'372 |
|                | -5%         | 103                 | 6'339 | 6'727 | 7'160 | 7'644 | 8'189 |
|                | 0%          | 108                 | 6'197 | 6'577 | 7'000 | 7'474 | 8'006 |
|                | 5%          | 113                 | 6'056 | 6'426 | 6'840 | 7'303 | 7'824 |
|                | 10%         | 119                 | 5'914 | 6'276 | 6'680 | 7'132 | 7'641 |



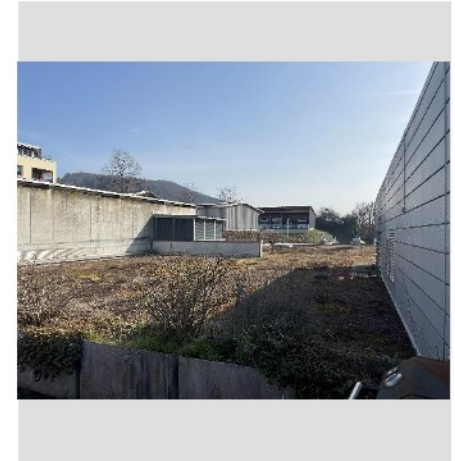
Aussen



Aussen



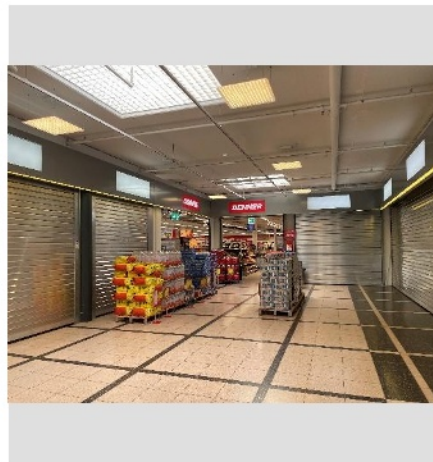
Anlieferung aussen



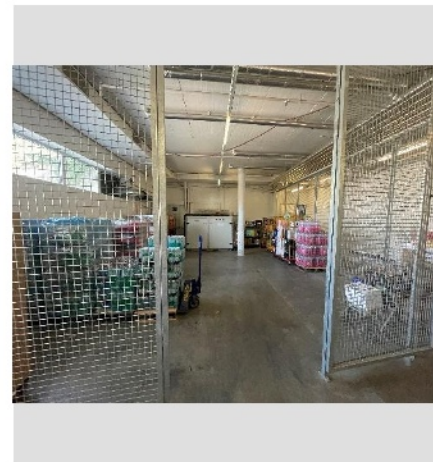
Dachfläche



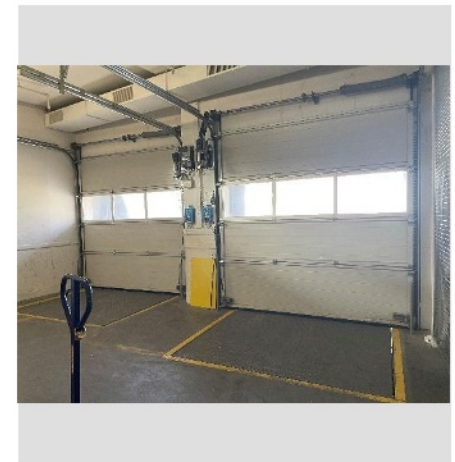
Dachterrasse



Verkehrsfläche



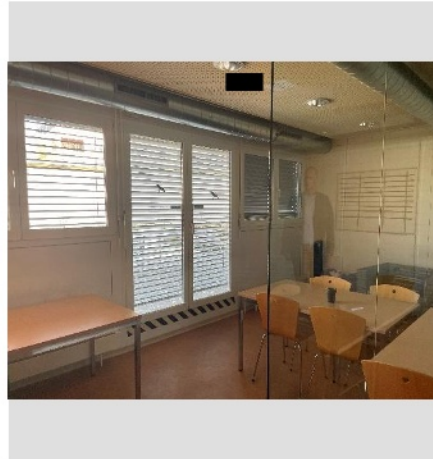
Lager EG



Anlieferung innen



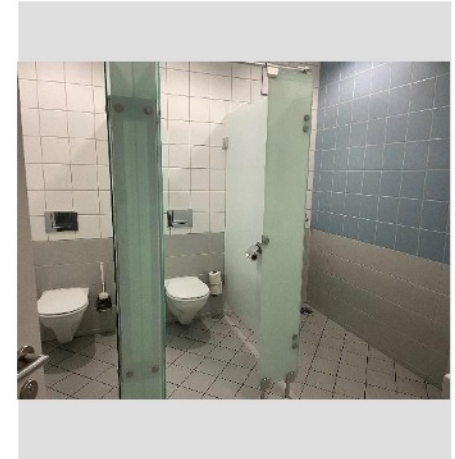
Büro



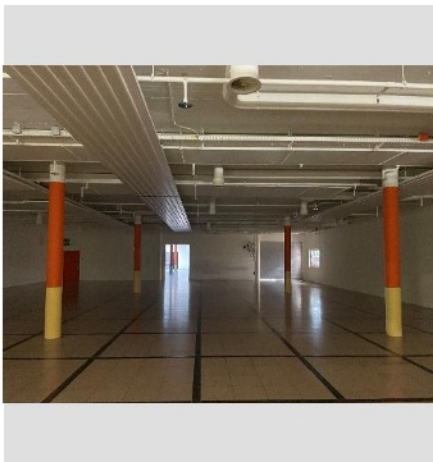
Pausenraum



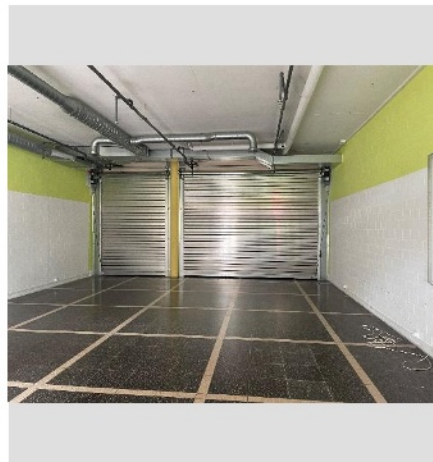
Küche



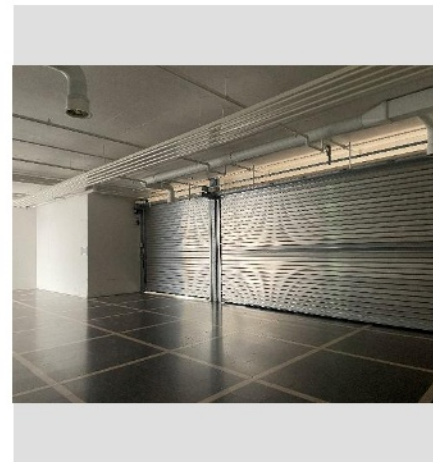
Mitarbeiter Toiletten



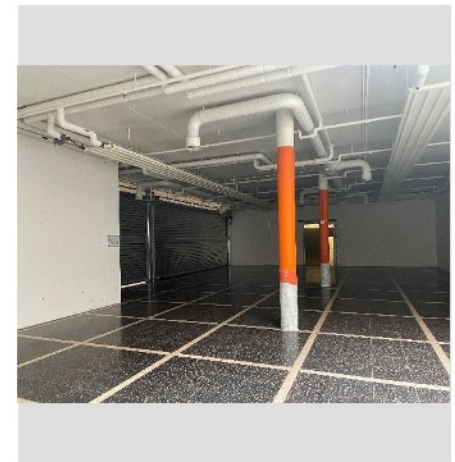
Freie Mietfläche



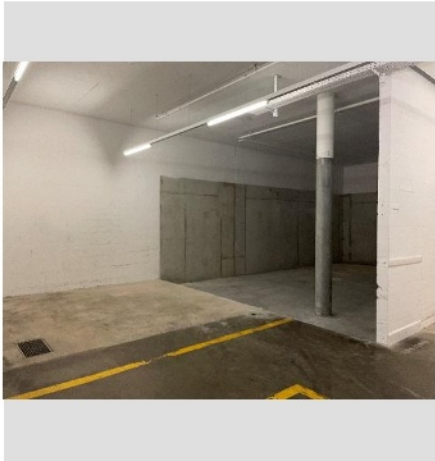
Freie Mietfläche



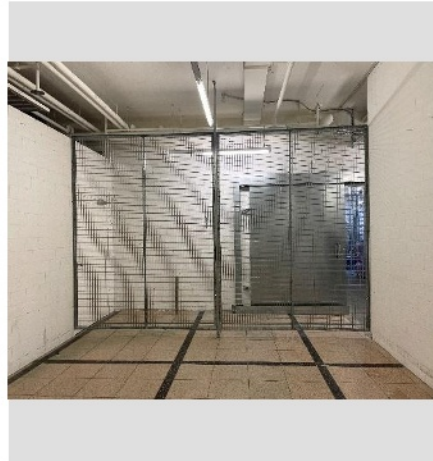
Freie Mietfläche



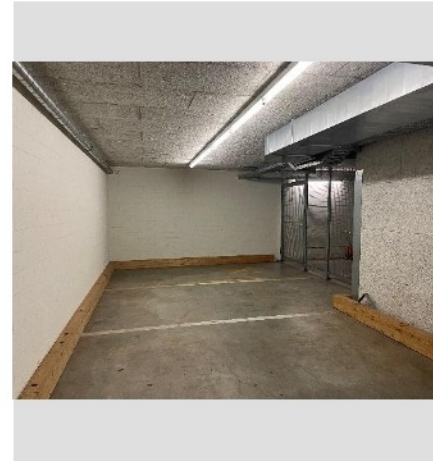
Freie Mietfläche



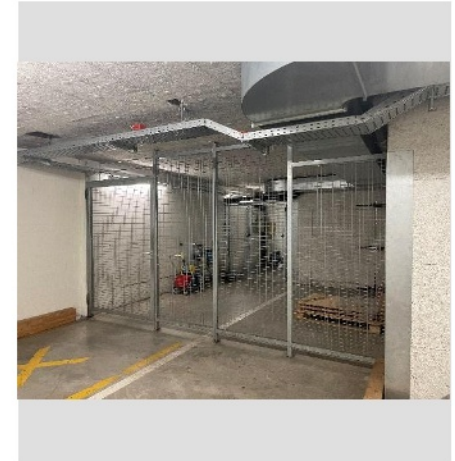
Freie Lagerfläche EG



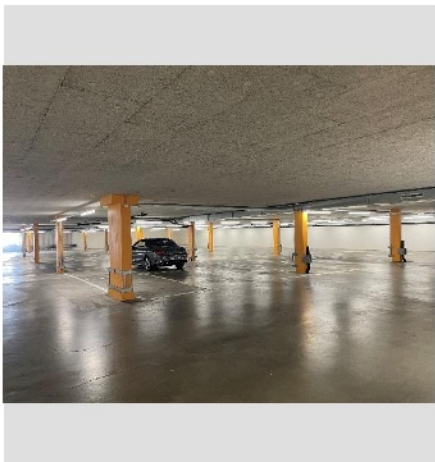
Freie Lagerfläche



Freie Lagerfläche UG



Freie Lagerfläche UG



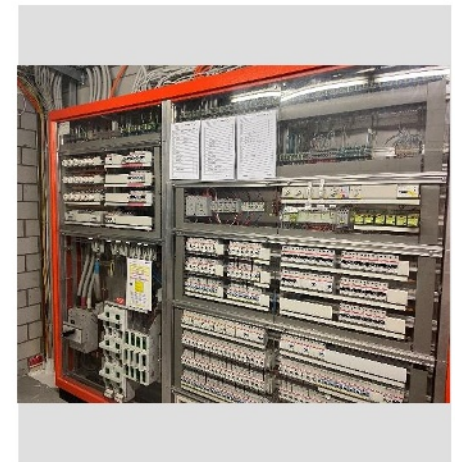
Tiefgarage



Lüftung



Heizung



Elektro

| Grundlagen                           | Datum      | Quelle                                       | Bemerkungen                  |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| Mikrolage                            | 19.02.2026 |                                              | Mikrolage                    |
| Makrolage                            | 19.02.2026 |                                              | Makrolage                    |
| Grundbuchauszug                      |            |                                              |                              |
| Baurechts-Unterlagen                 |            |                                              |                              |
| Gebäudeversicherungs-Ausweis         | 16.01.2025 | Gebäudeversicherung Kanton Zürich            | GV-Ausweis                   |
| Katasterplan                         | 19.02.2026 | ÖREB                                         | Katasterplan                 |
| Bau- und Zonenordnung                |            |                                              |                              |
| Denkmalpflege                        |            |                                              |                              |
| Altlasten                            |            |                                              |                              |
| Andere Dienstbarkeitsverträge        |            |                                              |                              |
| Verkaufsdossier                      |            |                                              |                              |
| Minergiezertifikat                   |            |                                              |                              |
| Gebäude                              | Datum      | Quelle                                       | Bemerkungen                  |
| Baupläne                             | 06.03.2026 | Siedlungsplaner / Architekt HTL Inova PIB AG | Grundrisspläne               |
| Bisherige Investitionen              |            |                                              |                              |
| Allgemeine Liegenschaftsbeschreibung |            |                                              |                              |
| Gebäudeversicherungsvertrag          |            |                                              |                              |
| Bewilligungen                        |            |                                              |                              |
| Projektunterlagen                    |            |                                              |                              |
| Flächenaufstellung                   |            |                                              |                              |
| Volumenaufstellung                   |            |                                              |                              |
| Anlagekostenberechnung               |            |                                              |                              |
| Verwaltung                           | Datum      | Quelle                                       | Bemerkungen                  |
| Eigentumsverhältnis                  |            |                                              |                              |
| Vertragsunterlagen                   |            |                                              |                              |
| Mieterspiegel                        | 06.03.2026 | Edmond de Rothschild REIM SA                 | Mieterspiegel per 01.02.2026 |
| Erfolgsrechnung Liegenschaft         |            |                                              |                              |
| Verwalterbericht                     |            |                                              |                              |
| Mietverträge                         |            |                                              |                              |

## Haftungsbeschränkung

1. Informationen, welche durch Dritte zur Verfügung gestellt werden und auf die in der Bewertung Bezug genommen wird, sind uns überwiegend als verlässlich bekannt. Für die Richtigkeit dieser Informationen kann [REDACTED] doch keine Gewähr übernehmen.
2. Angaben über Verkaufspreise, Mietpreise, Marktbedingungen einschliesslich der wirtschaftlichen, ortsplannerischen und ortspolitischen Einflüsse sowie anderer relevanter Marktdaten stammen neben eigenen Informationen zum Teil aus Quellen von Behörden sowie anderer privater und öffentlicher Institutionen oder aus Befragungen von Immobilienexperten und aus der einschlägigen Literatur. Obwohl unsere Annahmen und Schätzungen auf der Basis unserer Erfahrung von vorhandenem und erarbeitetem Datenmaterial gründlich vorbereitet werden, können wir für die Richtigkeit des Datenmaterials und dafür, dass die Ergebnisse unserer Untersuchung tatsächlich in dieser Form eintreten, keine Haftung übernehmen.
3. Im Zuge der Erstellung der vorliegenden Bewertung wurde seitens der [REDACTED] unterstellt, dass die von Auftraggeber und Behörden bereitgestellten Informationen die bewertungsrelevanten Parameter der Liegenschaften zum Bewertungsstichtag vollumfänglich und aktuell repräsentieren. Sollten sich im Zusammenhang einer weiteren Verwendung dieser Bewertung abweichende wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, so behält sich die [REDACTED] vor, die vorliegende Bewertung entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.
4. Im Rahmen der Bewertung sind wir davon ausgegangen, dass für die Grundstücksflächen sowie die dazugehörigen Gebäudeeinheiten volle Übereinstimmung mit allen geltenden nationalen und lokalen Planungs und Umweltrichtlinien besteht. Für allfällige Abweichungen kann keine Haftung übernommen werden.
5. Angaben über Masse und Flächen der in der Bewertung aufgeführten Grundstücke und Gebäude werden uns vom Auftraggeber mitgeteilt oder glaubwürdigen Quellen entnommen. Eigene Vermessungen werden durch uns nicht in Auftrag gegeben. Daher können wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen.
6. Die Bewertung wird unter der Annahme durchgeführt, dass die Räumlichkeiten und ihre Nutzung sämtlichen relevanten derzeit gültigen Gesetzesvorschriften auf örtlicher wie auf kantonaler und nationaler Ebene entsprechen, ebenso wie Teilen von Gesetzen oder sonstigen Auflagen in Bezug auf Stadtplanung und Brandschutz. Eine Überprüfung der gesetzlichen Vorschriften wird nicht durchgeführt. Die Haftung diesbezüglich kann nicht übernommen werden.
7. Altlasten auf den Objektgrundstücken und Gebäuden sind uns, soweit in den Bewertungen nicht ausdrücklich erwähnt, nicht bekannt gemacht worden. Bodenanalysen und Altlastengutachten werden durch uns nicht in Auftrag gegeben. Eine Haftung diesbezüglich kann nicht übernommen werden.
8. Bei der vorliegenden Bewertung handelt es sich um eine Wertermittlung. Umstände, die Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert der Immobilien haben, wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Im speziellen wurde eine käuferindividuelle Finanzierung nicht berücksichtigt und eine käuferindividuelle nachsteuerliche Betrachtung nicht durchgeführt. Zukünftige Zinsänderungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung haben.
9. Wirtschaftliche Prognoserechnungen, falls Bestandteil der Bewertung, unterstellen, dass die Grundstücke und Gebäude über den gesamten Betrachtungszeitraum wirtschaftlich und professionell verwaltet, instandgehalten und vermarktet werden.
10. Sämtliche von uns als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, müssten die Bewertungen entsprechend angepasst werden.

## Besichtigung und technische Informationen

|                      |                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besichtigungsdatum:  | 05.03.2026                                                                                         |
| Teilnehmer anzeigen: | Marco Keyerleber - Gemeinde Eglisau<br>Shkumbim Gjuka - Edmond de Rothschild REIM SA<br>[REDACTED] |
| Datenbankstand:      | 7.01.02.01 / 6.08.14.01                                                                            |
| Bewertungsszenario:  | [REDACTED] Bewertung                                                                               |

## Überblick DCF-Methodik

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Marktwert | <p>Die Bewertung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Swiss Valuation Standards (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). In Übereinstimmung mit der Marktwertdefinitionen von SVS, RICS und IVSC (International Valuation Standards Committee) wird der Marktwert definiert als:</p> <p>Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Bewertungshorizont</p> <p>Der Zeithorizont der expliziten Prognoseperiode beträgt 10 Jahre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Zahlungseingänge</p> <p>Sämtliche Cashflows werden mittelschüssig diskontiert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Netto Cashflows</p> <p>Ausgehend von den Bruttoerträgen werden über diverse Zwischenschritte die Netto Cashflows ermittelt. Dies erfolgt in Anlehnung an den Kontenplan der Swiss Valuation Standards (SVS) der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). In Abweichung zu diesem Kontenplan unterteilen wir jedoch die Bruttoerträge zusätzlich nach Erträgen vor und nach Investitionen, um unseren Auftraggebern mehr Transparenz bezüglich der möglichen Mieterhöhungen durch die geplanten Investitionen zu gewähren.</p>                                                                                               |
| Vorgehen  | <p>Grundlage für die Wertermittlung bildet das Discounted Cash Flow - Verfahren (DCF):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dabei werden in einem ersten Schritt die jährlich erwarteten Netto Cashflows (Bruttoerträge abzüglich sämtlicher Bewirtschaftungsaufwände und Investitionen) über die Dauer der expliziten Prognoseperiode geschätzt.</li> <li>• In einem zweiten Schritt werden diese Netto Cashflows mittels dem Barwertverfahren auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert und danach addiert.</li> <li>• Im dritten Schritt wird der heutige Gegenwart derjenigen Cashflows bestimmt, welche nach der expliziten Prognoseperiode anfallen. Da diese in weiterer Zukunft liegen und somit schwieriger zu prognostizieren sind, werden sie mit Hilfe des Ertragswertverfahrens und normierten Cashflows ermittelt. Dieser Ertragswert entspricht dem Gegenwart der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Ende der expliziten Prognoseperiode und wird daher auch Restwert oder Exit-Wert genannt. Dieser Restwert wird nun ebenfalls mit dem Barwertverfahren auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert.</li> <li>• Als letzter Schritt werden die zwei Barwerte aus Schritt zwei und drei summiert, um den DCF-Wert zu erhalten.</li> </ul> | <p>Bruttoertrag</p> <p>Die Einnahmen der Liegenschaften werden auf Stufe Mietvertrag (Ausnahmsweise auf Stufe Erfolgsrechnung) budgetiert. Grundsätzlich verändern sich die Bruttoerträge über die budgetierte Zeit aufgrund von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietgesetz und vertragliche Vereinbarungen während der Mietdauer</li> <li>• Marktanpassungen eines bestehenden Mietpotenzials</li> <li>• Mietzinsanpassungen aufgrund wertvermehrender Investitionen</li> </ul>                                                                                                                                         |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Vertragsmieten</p> <p>Büro- und Gewerbemieten sind meist an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gebunden. Wohnungsmieten sind gemäss Mietrecht an den Hypothekarzins gekoppelt, enthalten jedoch auch eine Teuerungskomponente. Die vertraglich fixierten prozentualen Mietzinsanpassungen werden übernommen, fehlende Angaben aus der [REDACTED] Datenbank geschätzt. Die resultierenden Indexierungsgrade werden danach während der Mietdauer mit der geschätzten Inflation multipliziert um die Entwicklung der Vertragsmieten zu eruieren.</p>                                                                          |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Marktmieten</p> <p>Zur Bestimmung der Marktmieten werden verschiedene Quellen verwendet. Einerseits sind dies unsere ökonomischen Angebotsmietmodelle, welche unter Berücksichtigung der Mietobjekteigenschaften die erwartete Angebotsmiete bestimmen. Gleichzeitig werden diese Modellwerte mit den Informationen aus dem [REDACTED] abgeglichen und mit aktuell ausgeschriebenem Mietinseraten verifiziert. Die Anpassung der bestehenden Mieten an die Marktmieten erfolgt nach Mietvertragsablauf, sofern keine Mietoptionen vorhanden sind, respektive linear über die Zeit verteilt bei unbefristeten Mietverhältnissen.</p> |
|           | <p>Investitionsbedingte Mieterhöhungen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Die wertvermehrenden Investitionen werden mit dem rechtlich zulässigen Verzinsungssatz multipliziert, um die rechtlich erlaubten Mieterhöhungen zu eruieren. Der Verzinsungssatz hängt von der Lebensdauer der sanierten Gebäudeelemente, dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz sowie vom Unterhaltssatz ab. Die rechtlich erlaubten Mieterhöhungen werden zudem mit den Mietmodellen auf ihre Marktfähigkeit geprüft und im Zweifelsfall auf ein marktübliches Niveau reduziert.</p>                                                                                                                                     |
|           | <p>Ertragsausfälle</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Die Ertragsausfälle werden ausgehend von der aktuellen Situation über einen angemessenen Zeitraum ans liegenschaftsspezifische langfristige Marktniveau gemäss [REDACTED] angepasst. Bei Sanierungen und Mietvertragsabläufen wird in der Regel mit einem temporär erhöhten Ertragsausfall gerechnet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Überblick DCF-Methodik

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewirtschaftungsaufwand | Sofern historische Bewirtschaftungsaufwände verfügbar sind, werden diese für jedes Konto der Erfolgsrechnung analysiert und mit den Werten aus dem [REDACTED] verglichen. Andernfalls wird direkt mit den Werten aus dem [REDACTED] gerechnet. Darauf basierend wird pro Konto das Budget für die Dauer der expliziten Prognoseperiode erstellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Restwert       | Der Restwert entspricht dem Ertragswert im Residualjahr (Exit). Er setzt sich aus den normierten Netto Cashflows, der Restnutzungsdauer und dem Kapitalisierungszinssatz zusammen. Diese Komponenten sind liegenschaftsspezifisch und werden in der DCF-Bewertung explizit ausgewiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Investitionen           | Die Investitionen werden mit Hilfe von REPM QC CapEx geschätzt. Dies ist ein von [REDACTED] und [REDACTED] entwickeltes Modul unserer Bewertungs- und Portfoliomanagementsoftware, welches auf einem Rechenmodell basiert, das von einem unserer Architekten an der ETH Zürich entwickelt wurde und später von verschiedenen Firmen kommerziell umgesetzt worden ist. Das Entwertungsverhalten einer Liegenschaft wird dabei als Funktion der Zeit, des Liegenschaftstyps und seinen spezifischen Bauelementen sowie dem Zustand und der Bauqualität jedes einzelnen Bauelements beschrieben. Das Rechenmodell wird regelmässig anhand effektiv stattgefundenen Sanierungsprojekten kalibriert und aktualisiert. Als Resultat lässt sich u.a. eine bauelementspezifische typische Wert- und Alterskurve ermitteln (gestrichelte Linie), woraus der optimale Instandsetzungszeitpunkt berechnet werden kann. Bei einer Desktopbewertung orientieren wir uns primär an den Sanierungsjahren und den typischen Alterskurven, während bei einer Bewertung mit Begehungen unsere Experten die typischen Alterskurven je nach verwendeten Baumaterialien und tatsächlichem Zustand entsprechend adjustieren.<br>Die resultierenden Investitionen bilden einerseits die Basis für die Budgetierung der Investitionsbeträge während der Dauer der expliziten Prognoseperiode. Andererseits werden sämtliche während der Restlaufzeit anfallenden Sanierungen in eine Annuität umgerechnet und für die Normierung der Cashflows des Exitwertes verwendet. Letztendlich erfolgt eine Einschätzung der Wertvermehrung der baulichen Massnahmen zur Eruierung der investitionsbedingten Mieterhöhungen. | Diskontsatz    | Der Diskontsatz wird aufgrund des grössten Schweizer Transaktions- bzw. Immobiliendaten-Pools ökonometrisch ermittelt. Das verwendete Modell eruiert dabei den marktüblichen durchschnittlichen Diskontsatz (nominal) und adjustiert diesen danach in Abhängigkeit der Liegenschaftseigenschaften für die einzelnen Risikokomponenten nach unten (unterdurchschnittliche Risikoausprägung) respektive nach oben (überdurchschnittliche Risikoausprägung). Sowohl der marktübliche durchschnittliche Diskontsatz als auch die liegenschaftsspezifischen Zu- und Abschläge sind in den Bewertungsparametern transparent aufgeführt.                                                                                                                                                                                         |
|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nachhaltigkeit | Die Nachhaltigkeit einer Liegenschaft wird (optional) anhand einer Vielzahl von Kriterien, aufgeteilt in fünf Hauptgruppen, mit der [REDACTED] Nachhaltigkeitsanalyse beurteilt. Das Resultat zeigt, wie gut eine Immobilie den Anforderungen der einzelnen Dimensionen der Nachhaltigkeit genügt, und legt ihre Stärken und Schwächen bezüglich der Nachhaltigkeit dar.<br>Unabhängig davon, ob die optionale Nachhaltigkeitsanalyse durchgeführt wurde oder nicht, berücksichtigen wir in jedem Fall verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte indirekt im Rahmen jeder Marktwertschätzung. So beeinflusst beispielsweise die Wahl der Baumaterialien sowohl die Lebensdauer, als auch die Erneuerungskosten der Bauteile, während ein nachhaltiger Innenausbau zu höheren Mieten und tieferen Mietzinsausfällen führen kann. |

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID          | 1/4 |
| Eglisau   | 2005  | CH143199778325 |     |

| Grundstücksbeschreibung |    |    |                                                  |            |       |                        |
|-------------------------|----|----|--------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|
| Fläche                  |    |    | Beschreibung                                     | Änderung   |       |                        |
| ha                      | a  | m2 |                                                  | Datum      | Beleg | Mutation               |
|                         | 59 | 28 | Kataster 2694, Plan 26, Sandgrueb                | 22.11.2021 |       | Bestandesände-<br>rung |
|                         |    |    | Gesamtfläche                                     |            |       |                        |
|                         | 21 | 31 | Gebäude                                          |            |       |                        |
|                         |    |    | Gebäude Handel, Nr. 05501263, Sandgruebstrasse 1 |            |       |                        |
|                         | 21 | 31 | Bodenbedeckung                                   |            |       |                        |
|                         | 27 | 99 | Gebäude                                          |            |       |                        |
|                         | 9  | 98 | befestigte Fläche                                |            |       |                        |
|                         |    |    | Gartenanlage                                     |            |       |                        |

| Eigentum |                                                                                                                                        |            |       |             |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|-------------|
| Ziffer   | Bezeichnung                                                                                                                            | Datum      | Beleg | Bemerkungen |
| 1.       | SEGILO SA, Aktiengesellschaft (AG), Eglisau, CHE-145.342.549, c/o N.A.T. Services SA, Rue de Jargonnant 2, 1207 Genève, Alleineigentum | 15.07.2013 | 270   |             |

| Anmerkungen                                                                                                                                                   |            |       |                        |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| Stichwort                                                                                                                                                     | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung<br>Revers betr. Pflichtabstellplätze im Baulinienbereich der Sandgruebstrasse.                  | 09.04.2002 | 68    | CH7326-0000-0012-30957 |             |
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung<br>Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Parkplätze im Bauliniengebiet der Zürcherstrasse.  | 09.04.2002 | 69    | CH7326-0000-0012-31049 |             |
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung<br>Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Unterstände im Bauliniengebiet der Zürcherstrasse. | 28.05.2003 | 128   | CH7326-0000-0012-31150 |             |
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Förderung der Land- und Forstwirtschaft<br>Mitglied der Unterhaltsgenossenschaft Eglisau                        | 23.01.2004 | 26    | CH7326-0000-0017-87873 |             |
| öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung<br>Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers wegen Bauteile im Baulinienbereich.                      | 11.03.2009 | 58    | CH7326-0000-0014-11655 |             |

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID          | 2/4 |
| Eglisau   | 2005  | CH143199778325 |     |

**Anmerkungen**

| Stichwort                                                                                     | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| andere / Beschränkung der Verfügungsbefugnis<br>Grundbuchsperre<br>Weiteres: nicht öffentlich | 07.06.2022 | 156   | CH7326-0000-0020-60656 |             |

**Vormerkungen**

| Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|-----------|-------|-------|-------|-------------|
| keine     |       |       |       |             |

**Dienstbarkeiten**

| Recht / Last | Stichwort                                                                                         | Datum      | Beleg    | EREID                  | Bemerkungen |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------------------|-------------|
| Last         | Personaldienstbarkeit<br>Durchleitungsrecht für Telefonanlage (Bezirkskabel Bülach - Eglisau)     | 17.10.1959 | 132      | CH7326-0000-0016-55261 |             |
| Last         | Personaldienstbarkeit<br>Leitungsbaurecht für unterirdische Kabelrohranlage mit Einstiegschächten | 18.02.1988 | 15       | CH7326-0000-0016-91968 |             |
| Recht / Last | Grunddienstbarkeit<br>Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht                                        | 06.09.1996 | 181, 185 | CH7326-0000-0016-75263 |             |
| Last         | Personaldienstbarkeit<br>Durchleitungsrecht für Wasserleitung                                     | 28.05.1997 | 114      | CH7326-0000-0019-56871 |             |
| Last         | Personaldienstbarkeit<br>Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung                              | 28.05.1997 | 115      | CH7326-0000-0019-56770 |             |
| Recht        | Grunddienstbarkeit<br>Baurecht für Schutzraum-Notausstieg                                         | 09.04.2002 | 67       | CH7326-0000-0016-48162 |             |
| Recht / Last | Grunddienstbarkeit<br>Gegenseitiges Grenzbau- und Zugangsrecht                                    | 09.04.2002 | 67       | CH7326-0000-0016-48263 |             |
| Last         | Personaldienstbarkeit<br>Öffentliches Fusswegrecht                                                | 07.05.2003 | 101      | CH7326-0000-0019-56669 |             |
| Last         | Grunddienstbarkeit<br>Nutzungsbeschränkung                                                        | 23.05.2003 | 118      | CH7326-0000-0016-48364 |             |

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID          | 3/4 |
| Eglisau   | 2005  | CH143199778325 |     |

**Dienstbarkeiten**

| Recht / Last | Stichwort                                                                                                                                                                | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| Last         | Grunddienstbarkeit<br>Grenzbaurecht für Autounterstand und Recht zur Mitbenützung der Abschlusswand für statische und bauliche Zwecke mit Regelung der Unterhaltspflicht | 23.05.2003 | 119   | CH7326-0000-0016-48465 |             |
| Last         | Grunddienstbarkeit<br>Grenzbaurecht für Tiefgarage und Recht zur Mitbenützung der Abschlusswand für statische und bauliche Zwecke mit Regelung der Unterhaltspflicht     | 23.05.2003 | 119   | CH7326-0000-0016-48566 |             |
| Recht        | Grunddienstbarkeit<br>Überbaurecht für Erdanker                                                                                                                          | 23.05.2003 | 120   | CH7326-0000-0016-75364 |             |

**Grundlasten**

| Recht / Last | Stichwort | Datum | Beleg | EREID | Bemerkungen |
|--------------|-----------|-------|-------|-------|-------------|
|              | keine     |       |       |       |             |

**Grundpfandrechte**

| Art / Gläubiger                                                                                                                                                 | Pfandsumme CHF | Zins % | Pfandstelle | Datum      | Beleg | EREID                  | Bemerkungen |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-------------|------------|-------|------------------------|-------------|
| Schuldbrief / Papier-Inhaberschuldbrief<br>Gläubigerregister<br>BSI SA, Zweigniederlassung (ZN), Genève, CHE-330.447.413, boulevard du Théâtre 8, 1204 Genève * | 6'000'000.00   | M10    | 1           | 30.06.2014 | 146   | CH7326-0000-0001-27355 |             |

**Bemerkungen**

| Ziffer | Bezeichnung | Datum | Beleg | Betrifft EREID |
|--------|-------------|-------|-------|----------------|
|        | keine       |       |       |                |

|           |       |                |     |
|-----------|-------|----------------|-----|
| Grundbuch | Blatt | EGRID          | 4/4 |
| Eglisau   | 2005  | CH143199778325 |     |

Erläuterungen

|         |                                         |                      |                                               |
|---------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| a       | Aren                                    | Auszugsart           | Auszug                                        |
| EGRID   | Eidgenössische Grundstückidentifikation | Erstellungszeitpunkt | 07.01.2025, 14.43 Uhr                         |
| EREID   | Eidgenössische Rechteidentifikation     | Führungsart          | eidgenössisch                                 |
| F       | Frau                                    | Erwerbsart           | unterdrückt                                   |
| ha      | Hektaren                                | Anmerkungen          | ohne Gegeneinträge / Personen                 |
| M       | Mann                                    | Vormerkungen         | ohne Gegeneinträge / Personen                 |
| M[Zahl] | Maximalzinsfuss                         | Dienstbarkeiten      | ohne Gegeneinträge / Personen                 |
| m2      | Quadratmeter                            | Grundlasten          | ohne Gegeneinträge / Personen                 |
|         |                                         | Grundpfandrechte     | * ohne Grundbuchwirkung                       |
|         |                                         | Weiteres             | aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen |

Auftragsnummer A25-000028  
Auszug 2025/16

Gebühr CHF 55.00

Coll:



**GRUNDBUCHAMT EGLISAU**

  
Benjamin Koch, Notar-Stellvertreter