

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Projekte

2020-2023
80 Mio. Ersatzneubau

Gesamterneuerung
einer Siedlung
24-34 Mio.

energetische
Sanierung

Wie lässt sich das finanzieren?

Instandsetzung
einer Siedlung
8-12 Mio.

weiterer
Ersatzneubau

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Grundlagen

Bauplanung

Erneuerungszyklus nach Lebensdauer

Etappierung

Investitionsplanung

Prüfen der finanziellen Tragbarkeit der notwendigen Erneuerungen

Mittelbeschaffung / Finanzierung der Baukosten

Mietzinsen

Tragbarkeit der Mieten

Prinzip der Kostenmiete

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Investitionsplan

Investitionsvolumen

Kostenschätzung für die anstehenden Bauprojekte

Finanzierung

Finanzierung aus laufender Rechnung

Aufnahme, bzw. Amortisation von Hypotheken

Wertsteigerung

Entwicklung des Anlagevermögens und GVZ-Wert

Entwicklung Mietzinseinnahmen

Verschuldungsgrad

Erhöht sich bei Realisierung grosser Bauprojekte (Aufnahme Hypotheken)

Sinkt bei geringer Bautätigkeit (Amortisation Hypotheken)

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Ausgangslage BGO

Verschuldung im Vergleich

- Verschuldung BGO Stand 2015: 30.10%
- Verschuldung Durchschnitt Statistik WBG : 53.40%

Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse

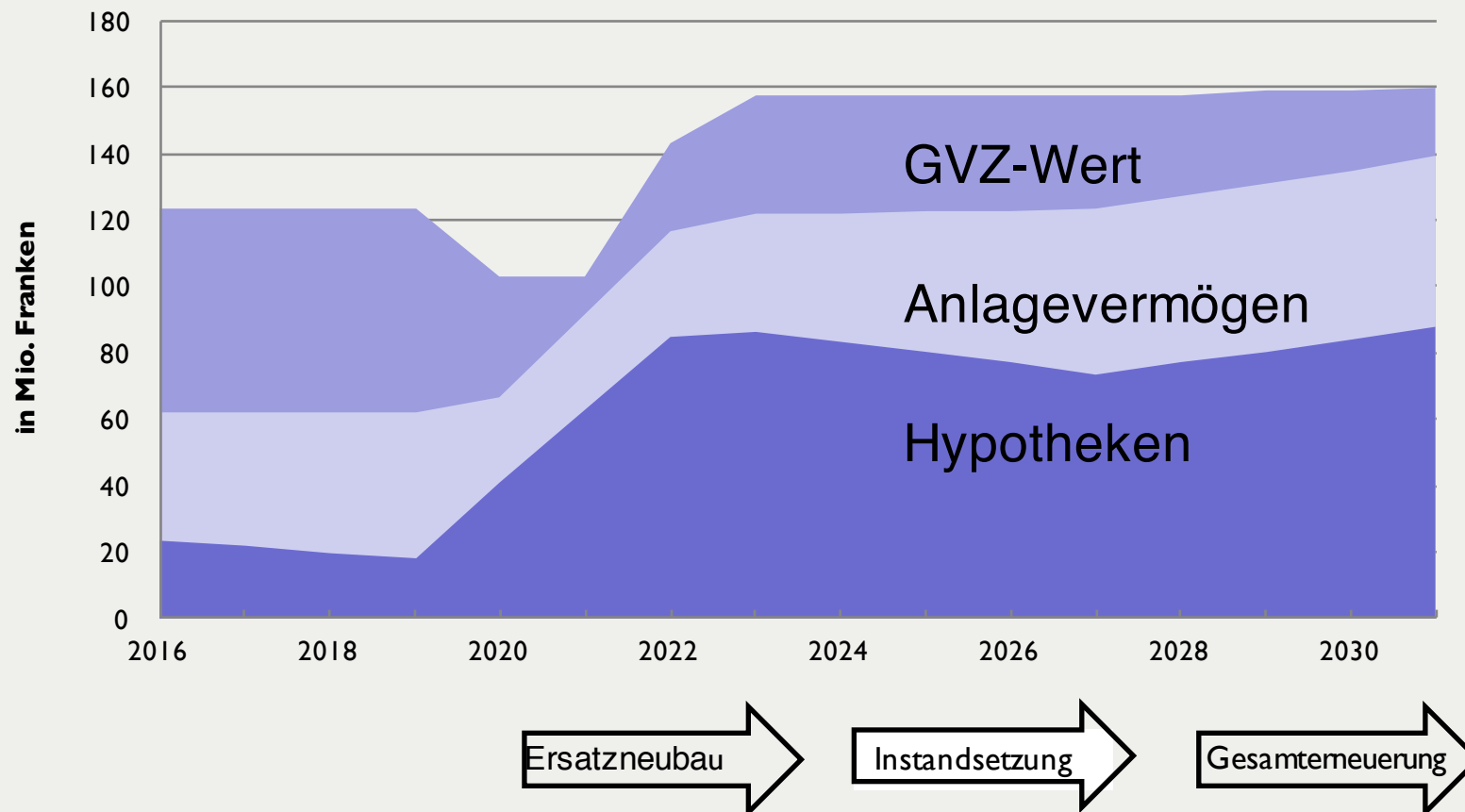
- hoher Kapitalbedarf (Grobkostenschätzung Testplanung 80 Mio. (+/- 20%)
- sehr tiefe Verschuldung – ideale Ausgangslage für Finanzierung Ersatzneubau!

Sanierungen und Instandsetzungen der übrigen BGO-Siedlungen

- Verteilung der finanziellen Belastungen auf die Jahre durch Etappierung der Projekte

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

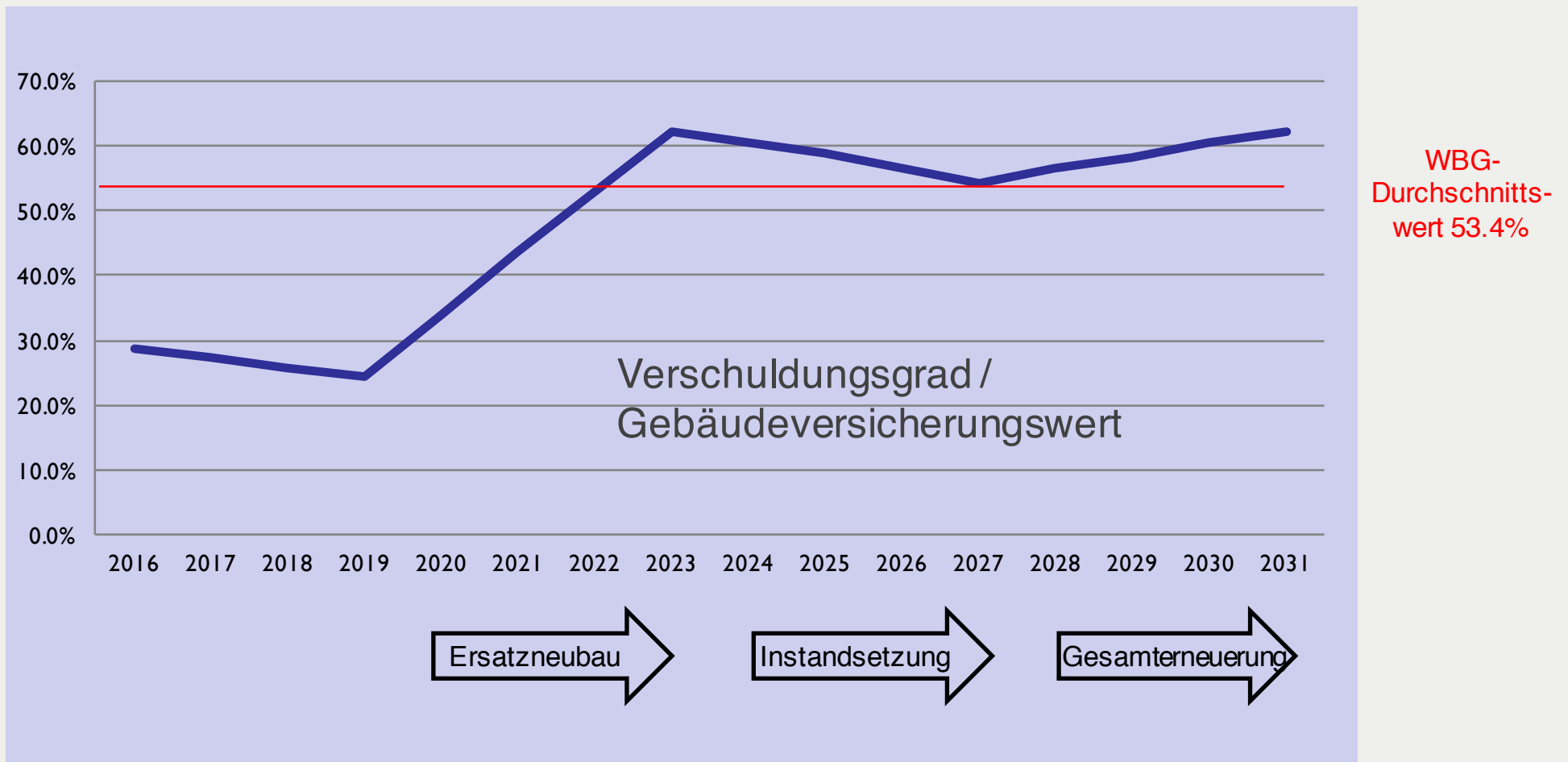
Ausblick Entwicklung Anlagevermögen und Fremdkapital
(Grundlagen: Kostenschätzungen Testplanung und Stratus)



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Ausblick Entwicklung Verschuldung

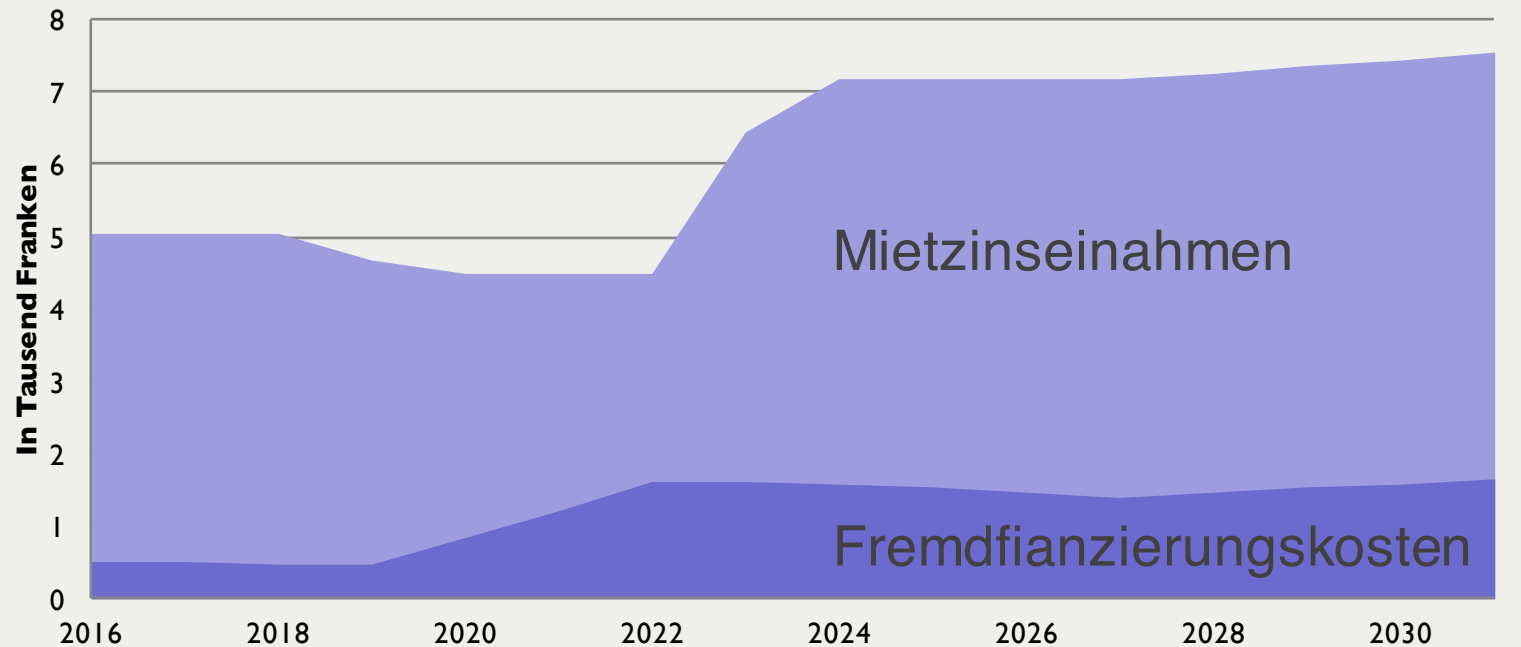
(Grundlagen: Kostenschätzungen Testplanung und Stratus)



Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Ausblick Entwicklung Mietzinseinnahmen und Fremdfinanzierungskosten

(Grundlagen: Kostenschätzungen Testplanung und Stratus)



Ersatzneubau

Instandsetzung

Gesamterneuerung

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Kostenmiete

Kostenmiete heisst:

- das Mietzinsreglement der Stadt Zürich regelt die Mietzinsen für Genossenschaftswohnungen
- ausschliesslich effektiv anfallende Kosten werden berücksichtigt
- zulässige Mietzinssumme wird pro Bauetappe, bzw. Siedlungen im gleichen Alter und Zustand ermittelt

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Kostenmiete

Mietzinsberechnungsmodell für Genossenschaften

Anlagevermögen	x	Referenzzinssatz	Finanzierungskosten
	+		+
Gebäudeversicherungswert	x	Betriebsquote	Betriebskosten
	=		=
		Maximaler Nettomietzins	Mietzins

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Kostenmiete

Ersatzneubau Untere Winterthurerstrasse

maximal zulässige Mietzinssumme Ersatzneubau (Basis Kosten Testplanung)

Anlagevermögen 80 Mio.	x	Referenzzinssatz 1.75%	Finanzierungskosten 1'400'000 Franken
	+		+
Gebäudeversicherungswert 55 Mio.	x	Betriebsquote 3.25%	Betriebskosten 1'885'000 Franken
	=		=
		Maximaler Nettomietzins	maximaler Mietzins 3'285'000 Franken

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Kostenmiete

Übrige Siedlungen BGO

maximal zulässige Mietzinssumme übrige Siedlungen (Stand 31.12.2015)

Anlagevermögen 51 Mio. (gerundet)	x	Referenzzinssatz 1.75%	Finanzierungskosten 892'500 Franken
	+		+
Gebäudeversicherungswert 101 Mio. (gerundet)	x	Betriebsquote 3.25%	Betriebskosten 3'282'500 Franken
	=		=
		Maximaler Nettomietzins	maximaler Mietzins 4'175'000 Franken

Traktandum 5 – Strategie Bauplanung

Finanzierung des Ersatzneubaus und weiterer Sanierungen

Auswirkungen auf die Mieten:

- Die errechnete Mietzinssumme des Neubaus wird vollständig auf die betreffenden Wohnungen überwälzt
- Unveränderte Mietzinssumme bei den übrigen Siedlungen
- keine Quersubventionierung
- Beibehaltung des günstigen Wohnangebots in den älteren Siedlungen
- Zahlbare Mieten im Neubau
- Anpassung des bestehenden Mietzinsmodells erforderlich