

Kosten und Finanzierung

Kostenschätzung

Bei den Baukosten hängt sehr viel von der Projektierung und der verwendeten Materialien ab. Bis diese vorliegen, müssen wir deshalb vorerst noch eine grössere Bandbreite einrechnen. Sofern auf Billigbauweise wie auf auch Luxus verzichtet wird und eine professionelle Begleitung die Kostenkontrolle aktiv ausführt, kann mit grosser Wahrscheinlichkeit innerhalb einer Bandbreite von 10% abgerechnet werden – zum Vor- wie zum Nachteil. Günstigere Erstellungskosten würden günstigere Offerten bedingen. Höhere Kosten bis 20% müssten durch teurere Ausführungswünsche begründbar sein, die auch von der Genossenschaftsversammlung beschlossen werden müssten oder bedingt durch eine allg. Steigerung im Bauwesen, die heute noch nicht absehbar ist. Dieses letzte Risiko besteht bei jedem Neubau – auch für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung.

Kostenberechnung** nach Wohnungsgrösse (inkl. Kelleranteil, Umgebung, aber ohne PP/Garage);						
	Beheizte Nutzfläche*	Unbeheizte Nutzfläche*	Gesamte Nutzfläche*	Erstellungskosten pro Wohnung	10%-Wohnanteil im Ø	davon 1/3 als Reservationsanteil (gerundet)
2.5-Wg.	62	38	100	Fr. 313'000	Fr. 31'300	Fr. 10'500
3.5-Wg.	82	50	132	Fr. 387'000	Fr. 38'700	Fr. 13'000
4.5-Wg.	112	53	165	Fr. 516'000	Fr. 51'600	Fr. 17'000

**Berechnungsgrundlage und angenommene Faktoren ↪ Anhang mit Details

Die Kosten für 1½-, 5½- und 6½-Zimmer-Wohnungen sowie allfällige Atelier-Loftwohnungen sind noch nicht detaillierter gerechnet.

Mietzinsberechnung (zu Selbstkosten)

Die zwei wichtigsten Faktoren zur Umrechnung von der Kostenschätzung auf die Kostenmiete sind: Die Finanzierungskosten der Anlagekosten und die Betriebsquote¹ für die jährlichen Betriebsausgaben.

Finanzierungskosten

Gegenwärtig sind Festhypotheken um 1% möglich. Die Fördermittel für gemeinnützigen Wohnungsbau betragen ebenfalls 1%. Unsere Berechnungen machen wir sicherheitshalber mit 1.25% und 1.75% (aktueller Referenzzinssatz).

Betriebsquote

Der Dachverband WBG² empfiehlt die Berechnung mit einer Betriebsquote von 3.5% (1.5% Amortisation, 1% Erneuerungsfonds, 1% für den übrigen Betriebsaufwand³). Im Schnitt rechnen die Wogenos im Kanton Zürich mit 3.25%, sparsame kommen mit 3% aus.

¹ Anlagekosten = Baukosten plus Landkosten (bzw. Baurechtszins); für die Betriebsquote werden die Anlagekosten ohne Landanteil berechnet

² WBG = Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Bei einem Neubau könnte weniger in den Erneuerungsfonds einbezahlt werden, was sogar eine Quote von 2.75% erlauben würde. Der Dachverband empfiehlt es allerdings nicht und wir rechnen mit der Bandbreite von 3 bis 3.5%, um auch hier auf der sicheren Seite zu sein.

Umrechnung auf Mietzins exkl. Nebenkosten	Finanzierungs- kosten min.		Finanzierungs- kosten max.		Betriebsquote min.		Betriebsquote max.		Mietzins pro Jahr günstig		Mietzins pro Jahr max.	
Jährliche Finanzierungs- und Betriebskosten	1.25%		1.75%		3.00%		3.50%					
1.5 Wg.	Fr.	-	Fr.	-	Fr.	-	Fr.	-	Fr.	-	Fr.	-
2.5 Wg.	Fr.	3'521	Fr.	4'930	Fr.	8'432	Fr.	9'838	Fr.	11'953	Fr.	14'767
3.5 Wg.	Fr.	4'354	Fr.	6'095	Fr.	10'426	Fr.	12'163	Fr.	14'779	Fr.	18'259
4.5 Wg.	Fr.	5'805	Fr.	8'127	Fr.	13'901	Fr.	16'218	Fr.	19'706	Fr.	24'345

Die Kostenmiete gilt für die gesamte Wohnfläche (beheizte Wohnräume wie auch die unbeheizten, zweckfreien Räume) inkl. Kellerabteil und Umschwung-Benutzung. Nicht enthalten sind die Kosten für einen Parkplatz sowie die Nebenkosten. Der jährliche «Mietzins günstig» kombiniert 1.25% Finanzierung mit 3% Betriebsquote, der «**Mietzins max.**» jeweils **1.75% und 3.5% (in fetter Schrift)**.

2 | 4

Umrechnung auf Mietzins exkl. Nebenkosten	Mietzins pro Jahr günstig		Mietzins pro Jahr max.		Mietzins mtl. günstig		Monatzzins mtl. max.	
Jährliche Finanzierungs- und Betriebskosten								
1.5 Wg.	Fr.	-	Fr.	-	Fr.	-	Fr.	-
2.5 Wg.	Fr.	11'953	Fr.	14'767	Fr.	996	Fr.	1'231
3.5 Wg.	Fr.	14'779	Fr.	18'259	Fr.	1'232	Fr.	1'522
4.5 Wg.	Fr.	19'706	Fr.	24'345	Fr.	1'642	Fr.	2'029

Weitere Faktoren sind

- Bonitierung der einzelnen Wohnungen.
Die Wohnungen werden mit Bonus- und Maluspunkten bewertet (zB. Dachwohnung, Aussicht, Gartensitzplatz, 3-Seiten bzw. nur 2-Seiten mit Fenster, usw.). Diese Punkte können sich kumulieren oder gegenseitig wieder aufheben. Diese Bewertungsfaktoren verändern die Gesamtkosten nicht, sondern sind einzig ein Ausgleich für die Beliebtheit der Wohnungen untereinander. Dadurch entstehen also weder Mehrkosten noch Einsparungen.
- Beschluss der Generalversammlung für höhere Rückstellungen und Abschreibungen (z.B. bei sehr tiefen Finanzierungskosten, um die Abhängigkeit von Fremdkapitalzinsen zu senken und damit ein mögliche, spätere Hochzinsphase abfedern zu können). Dies wird allerdings nur bei günstigeren Konditionen angewendet werden, dh. erhöht die maximalen Faktoren nicht.

Ziel des Projekts bleibt – am Beispiel einer 3½-Zimmer-Wohnung – mit überdurchschnittlicher Qualität nicht über dem lokalen Durchschnitts-Mietzins von Fr. 1300.- zu sein.

³ dieses letzte 1% kann bei viel Mieterwechsel etwas höher liegen, bei wenig Mieterwechsel sinkt der Aufwand unter dieses 1%

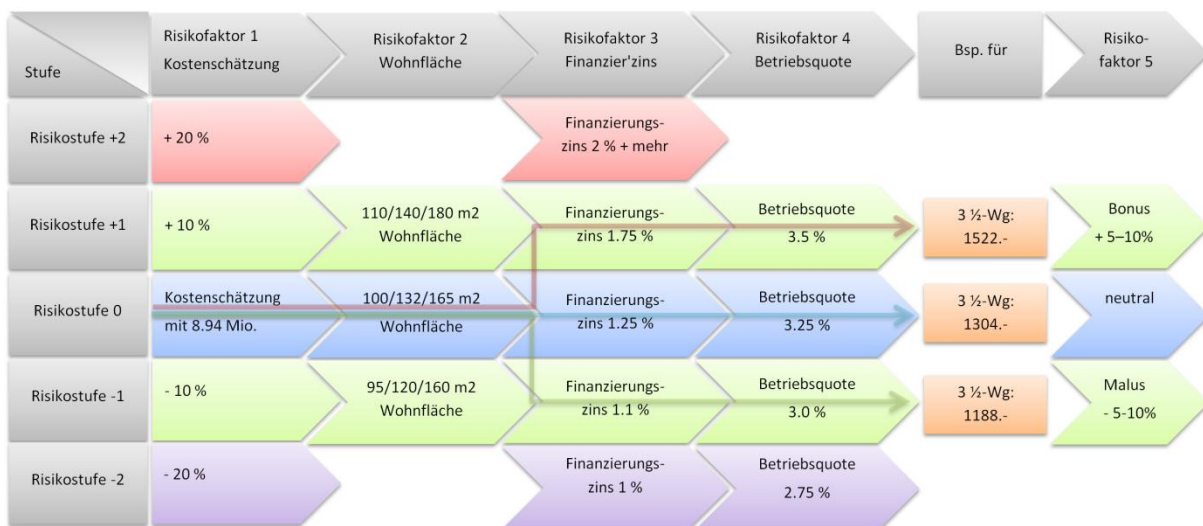
Wirkung der verknüpften Risikofaktoren

Es gibt fünf Risikofaktoren für die Berechnung des künftigen Mietzinses

1. Grobe Kostenschätzung
2. Wohnfläche
3. Finanzierungszins
4. Betriebsquote
5. Bonitierung der Wohnung (Bonus-Malus-Punkte für Wohnungsbewertung)

Die ersten beiden Risikofaktoren können erst mit der Projektierung genauer bestimmt werden. Dabei ist vor allem der erste Risikofaktor die grosse Unbekannte. Bei der Wohnfläche kann Gegensteuer gegeben werden, sollte die grobe Kostenschätzung um mehr als 10% überschritten werden. Der Finanzierungszins hängt von der allg. Zinsentwicklung ab (bei einem markanten Anstieg würde der gesamte Wohnungsmarkt teurer). Die Betriebsquote bewegt sich erfahrungsgemäss in einem relativ engen, berechenbaren Rahmen von 3 bis 3.5%. Der letzte Faktor ist kein eigentlicher Risikofaktor, sondern ein Ausgleich für die unterschiedliche Beliebtheit der Wohnungen.

3 | 4



☞ vergrößert, sowie mit weiteren Berechnungsbeispielen auf www.wogeno-pumera.ch

Die Kostenmiete mit den blauen Risikofaktoren beruht auf der Kostenschätzung von 9 Mio. Franken (inkl. einer Einstellhalle mit 18 Parkplätzen), den Wohnflächen gemäss Projektidee von Gion A. Caminada vom Juni 2016 sowie mittleren Zinsannahmen. Sofern eine kostenbewusste Bauausführung die 9 Mio. einhält, kann ein Mietzins für eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung von Fr. 1304.- ohne Nebenkosten realisiert werden. Dies gilt für eine Wohnung mit 82 m² beheizte und 50 m² unbeheizte, gesamthaft 132 m² Wohnfläche, einem Wohnanteil (Eigenmittel 10%) von Fr. 38'700.- und einer Anzahlung bei Reservation von einem Drittel (= Fr. 13'000.-). Bei mehr oder weniger investierten Eigenmittel gibt es eine Zinsgutschrift bzw. einen Belastungszins (siehe separates Kapitel zu Genossenschaftsanteilen). Die Realisierung ist eine dieser möglichen Verknüpfungen der Risikofaktoren.

- Die Kostenschätzung wird mit grosser Wahrscheinlichkeit in der Bandbreite von +/- 10% schwanken, also im grünen Bereich sein – zusammen mit den anderen Faktoren im grünen Bereich resultiert ein Mietzins zwischen Fr. 1188.- und Fr.

1522.- (noch ohne Berücksichtigung von Bonus-Malus-Punkten).

Eine Miete von Fr. 1304.- dürfte den Gegenwert mit Wohnküche und zweckfreien Räumen mehr als Wert sein; bei Fr. 1522.- dürfte allerdings bei einigen die Schmerzgrenze erreicht oder überschritten werden.

Wenn aufgrund der Projektierung die Kostenschätzung über Fr. 1400.- für eine 3½-Zimmer-Wohnung steigen sollte, müssten Einsparpotenziale diskutiert werden. Möglichkeiten wären zB.:

☞ offene Treppenhäuser (d.h. weder beheizt noch wärmeisoliert), was zu über Fr. 300'000.- Einsparungen führt.

☞ Ein statt zwei Treppenhäuser pro Hauptgebäude.

☞ Eine Notlösung mit Einsparung von rund Fr. 700'000.- wäre, die zweckfreien Räume durch Balkone zu ersetzen sowie die Naturkeller für kleine Stauräume zu opfern. Das ist allerdings nur eine Notoption – wenn sonst die Kosten nicht in den Griff bekommen werden –, da damit der Kern der Projektidee ganz oder teilweise geopfert würde (die Einsparung würde rund 150.- für eine 3½-Zimmer-Wohnung ausmachen).

- Zum Risiko von +/-20%: Minus 20% ist ein Traumgeschenk. Es wäre aber nicht seriös, heute schon fest darauf zu hoffen. Höhere Mietzinse von über +10% bis 20 % sind für den Vorstand nicht tolerierbar. Mit diesem Szenarium wäre das Risiko für leerstehende Wohnungen zu gross, was einen Teufelskreis für die Mietkosten auslösen könnte. Dies gilt es unter allen Umständen zu vermeiden. Vorher müssten deshalb soviel Kosteneinsparungen geplant werden, damit das Projektziel von Fr. 1300.- für eine 3½-Zimmer-Wohnung mit max. +10% garantiert werden kann.

Berechnungsgrundlagen

Folgende Berechnungsgrundlagen und Faktoren wurden für die Kostenschätzung und die Umrechnung der Wohnungsanteile und Kostenmieten verwendet.

Kostenschätzung (inkl. MwSt.)

<u>Bauland (Basis für Baurechtszins)</u>	<u>997'000.-</u>
Vorbereitungsarbeiten / Aushub	100'000.-
Gebäude nach Volumen berechnet	7'168'000.-
Beheizte Wohnräume à 700.-/m ³	
Unbeheizte Wohnräume à 300.-/m ³	
Keller/Technik à 450.-/m ³	
Umgebung: 2000 m ² à 75.-	150'000.-
<u>Baunebenkosten (Anschlusskosten, Bewilligungen, Versich., div.)</u>	<u>166'600.-</u>
20 Wohnungen (+/- 20%): gesamthaft	8'581'600.-
plus Einstellhalle mit 18 PP à 30'000.-	540'000.-
<u>Total Bau- und Baurechtskosten</u>	<u>9'121'600.-</u>