

## Kurzpräsentation Cashflow-Analyse

Zürich, 24. Januar 2009

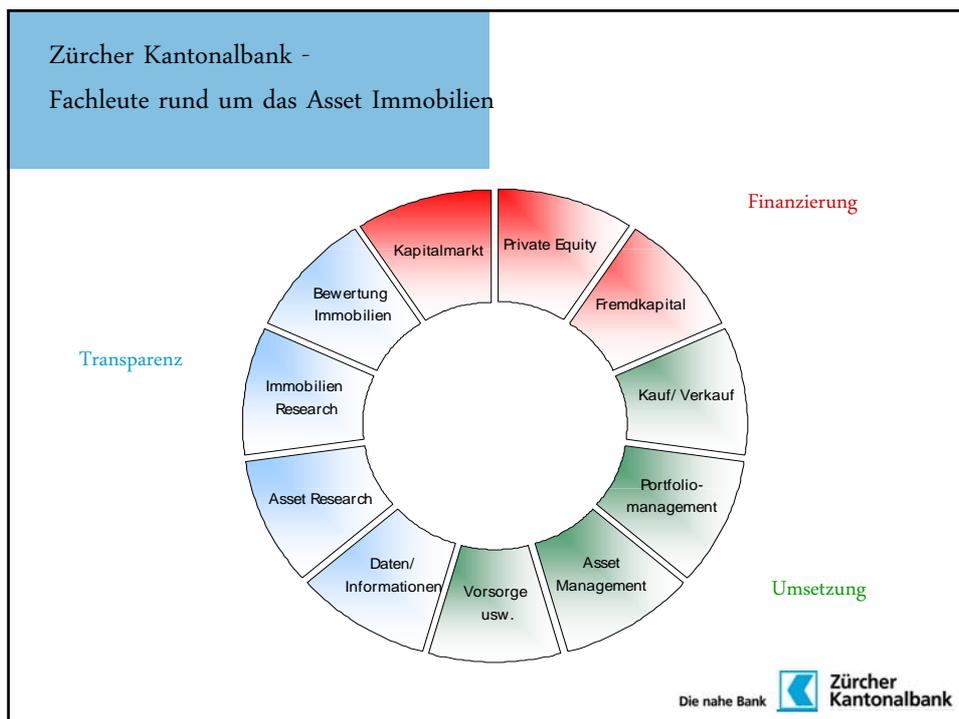
marcel.blum@zkb.ch



## Agenda

- Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der ZKB
- Kurzpräsentation der Cashflow-Analyse
  - Übersicht über das gesamte Immobilienportefeuille
  - Fazit der Cash-Flow-Analyse
- Fragen





Immobilienleistungen der ZKB

<p>Data &amp; Services</p> <p>35 Immobilien-Spezialisten und Assistentinnen</p> <p>Volumen: ca. 3'000 1'000</p> <p>150 – 200</p> <p>Internal Services</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertungen für das Finanzierungsgeschäft</li> <li>- Verkauf von Immobilien aller Art</li> <li>- Beratung von internen Stellen in Immobilienfragen</li> </ul>	<p>Bewertungen p.a. Plausibilisierungen externer Gutachten p.a. Verkaufs/Vermittlungsgeschäfte p.a.</p>	<p>External Services</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzel-Bewertungen für verschiedene Zwecke</li> <li>- Allgemeine Beratung in Immobilienfragen</li> <li>- Jährliche Bewertung des Liegenschaften-Bestandes (DCF)</li> <li>- Cashflow-Analysen</li> <li>- Einzel-Bewertungen mit Positionierungen im Marktumfeld &amp; Portfolio-Analyse</li> <li>- Transaktionen von Einzelobjekten und Portfolios</li> <li>- Zustands-Analysen (mit Partnern)</li> </ul>
--	---	--

Zürcher Kantonalbank

## Personen

Marcel Blum

Teamleiter Bewertung/Beratung Wohnimmobilien



## Cashflow-Analyse

- Präsentation möglicher Themen
- Portefeuilleübersicht
- Fazit / Erkenntnisse



## Nutzen einer Cashflow Analyse

### Genossenschafter

⇒ Sozialverträgliche Mietzinse



### Geschäftsleitung Baugenossenschaft

⇒ Bereitstellung von günstigem Wohnraum

- Sind Sanierungsprojekte tragbar?
- Sind Projektentwicklungen finanzierbar?
- Sind die budgetierten Mietzinse marktfähig?
- Wie viel muss/kann aktiviert werden?
- Wie viel kann amortisiert werden?
- Wie sieht die künftige Mietzinsgestaltung aus?
- Verändern die geplanten Investitionen das Rating / Finanzierungsbedingungen?
- Entwicklung der Gesamtperformance?
- ...



## Differenzierung

### Baugenossenschaften

⇒ Kostenmodell

- Anlagewert/Hypothekarzins
- Gebäudeversicherungswert/Teuerung



### Übriger Wohnungsmarkt

⇒ Mietrecht

- Vertragliche Mietzinse
- 40 % Anpassung an Teuerung
- Veränderung Hypothekarzins
- Allgemeine Kostensteigerung
- Überwälzung vermehrender Investitionen
- ...

⇒ Markt

- Entwicklung der Angebotsmieten
- Entwicklung Leerstandsrisiken
- Qualitative Angebotsentwicklung
- Wertentwicklung
- ...



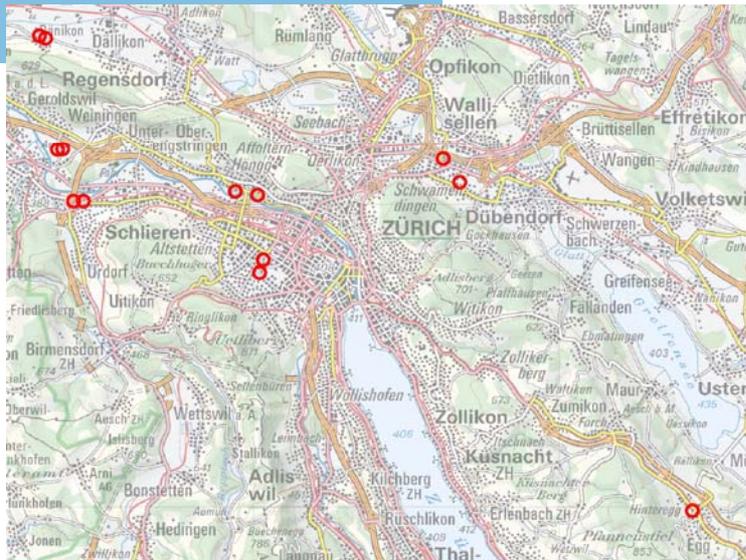
## Antworten auf verschiedene Fragen

Cashflow-Prognose als strategische Entscheidungsgrundlage wenn

- die Immobilienstrategie überprüft wird!
  - umfassende Sanierungen anstehen!
  - Projektentwicklungen anstehen!
  - Handlungsalternativen zu prüfen sind!
  - entsprechende Synergien im Kontext mit Bauleitbildern angestrebt werden!
- Wann ist der optimale Zeitpunkt für eine Investition aus Sicht der Liquiditätsplanung...
  - Wie hoch dürfen die Investitionen maximal sein um die Mietzinsvorgaben zu erreichen und die Liegenschaften weiterhin marktgängig zu halten...
  - Wie hoch müssen die Mietzinsen sein, um die Liquidität langfristig sicherzustellen...
  - In welchem Umfang sollen Investitionen aktiviert/abgeschrieben werden...
  - Wie können Mietzins und Investitionen optimiert werden um den Ratinganforderungen/Fremdbelehungsgrad zu genügen?



## Lage der Immobilien



## Hirzenbach / DCF / Titelseite



2007/011317/002 Mehrfamilienhäuser mit 5 Einzelgaragen, Hirzenbachstrasse 7 - 11, 8051 Zürich

Zürich, 15. Januar 2008

Zürcher Kantonalbank  
ImmobilienDienstleistungen

Marcel Blum Paul Gütinger

Adresse:  
Mehrfamilienhäuser,  
Hirzenbachstrasse 7 - 11  
8051 Zürich

Grundgüterkennzeichen:  
Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich  
Liegenschaft 376  
8003 Zürich

Bruttrendite	Wohnmodell	8.33%
	BG-Modell	8.83%
Cashflow-Rendite	Wohnmodell	0.67%
	BG-Modell	0.51%
Diskontierung Jahr 1-10	Wohnmodell	4.70%
	BG-Modell	4.40%
Wartungskosten	Wohnmodell	3.00%
	BG-Modell	4.20%
Investitionsausgaben Jahr 1-10	CHF	10'000'000
Kaufwert	CHF	119'240'000

ZJB ImmobilienDienstleistungen, Postfach, 8010 Zürich

Marktwert per November 2007 ermittelt nach der DCF-Methode

BG-Modell	CHF	11'850'000
Markt-Modell	CHF	12'590'000





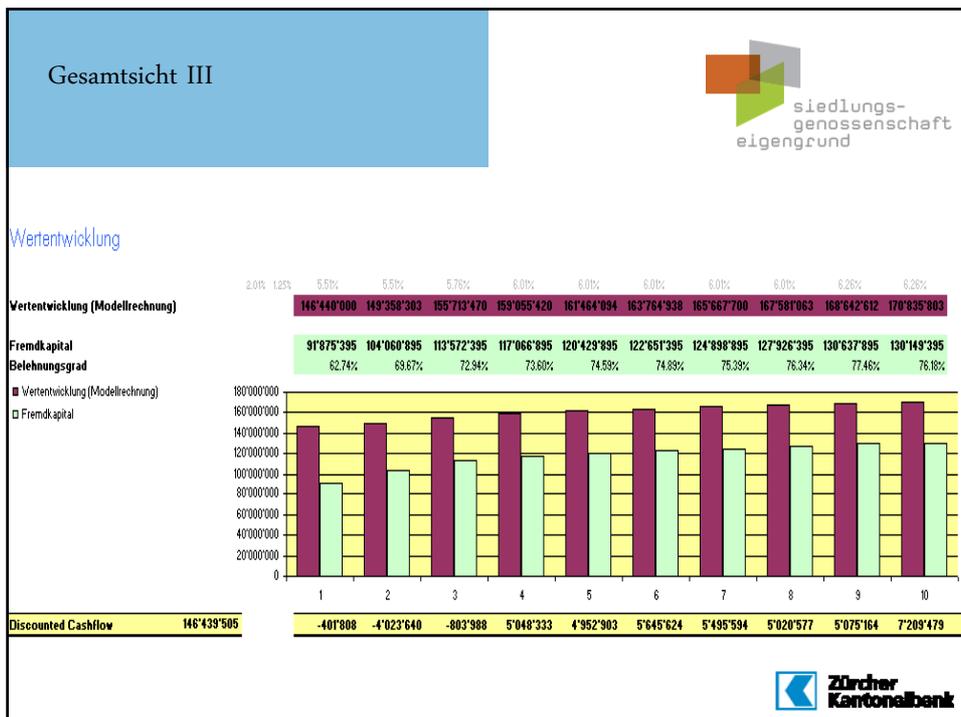
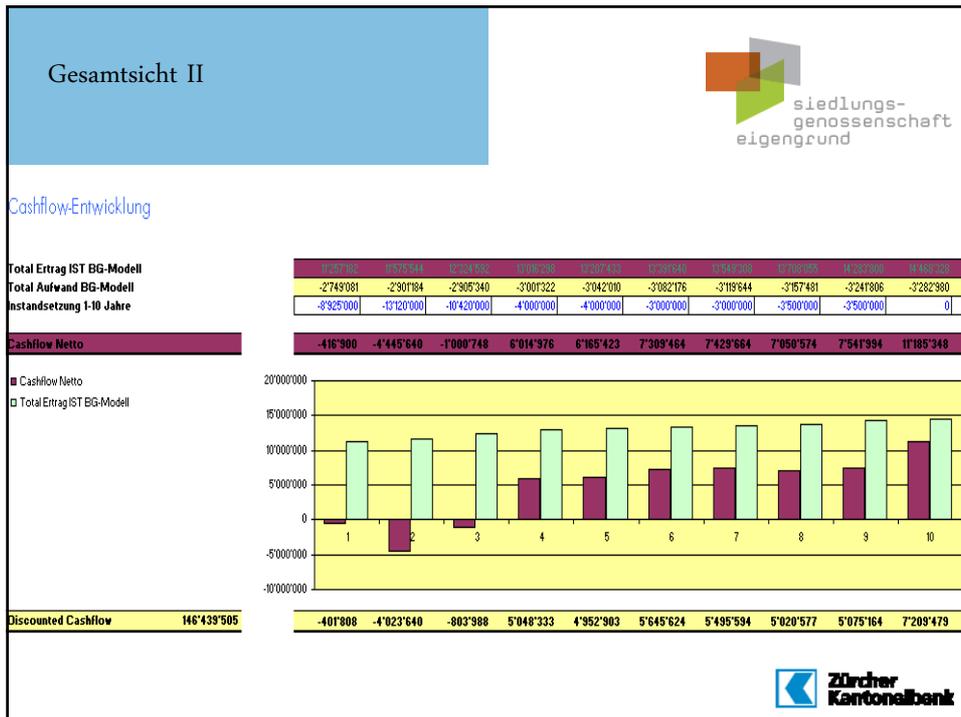

## Gesamtsicht I



### Mietzinse Wohnen im Vergleich

Jahr	Jahr									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
3.50%	3.50%	3.75%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.25%	4.25%	

Wohnen (Genossenschaft) (Kostenmiete)	Wohnen (Markt)	Wohnen NETTO (SOLL) (Kostenmiete oder Markt)	Wohnen (Mietrecht)
14'562'719	14'748'765	14'930'088	15'116'714
15'305'673	15'496'933	15'680'706	15'868'940
16'085'425	16'286'493	16'470'004	16'638'389
16'898'748	17'112'628	17'289'284	17'507'214
17'749'494	17'984'229	18'164'490	18'420'004
18'638'389	18'900'000	19'044'490	19'377'207
19'562'719	19'860'000	19'930'088	20'377'207
20'530'088	20'860'000	20'830'088	21'410'000
21'540'000	21'900'000	21'790'000	22'480'000
22'590'000	22'980'000	22'730'000	23'590'000
23'680'000	24'100'000	23'650'000	24'740'000
24'810'000	25'260'000	24'550'000	25'930'000
25'980'000	26'460'000	25'430'000	27'160'000
27'190'000	27'700'000	26'290'000	28'430'000
28'440'000	29'000'000	27'130'000	29'740'000
29'730'000	30'360'000	27'950'000	31'100'000
31'060'000	31'780'000	28'750'000	32'510'000
32'430'000	33'260'000	29'530'000	33'970'000
33'840'000	34'800'000	30'290'000	35'480'000
35'290'000	36'400'000	31'030'000	37'050'000
36'780'000	38'060'000	31'750'000	38'680'000
38'310'000	39'780'000	32'450'000	40'370'000
39'880'000	41'560'000	33'130'000	42'120'000
41'490'000	43'400'000	33'790'000	43'940'000
43'140'000	45'300'000	34'430'000	45'830'000
44'830'000	47'260'000	35'150'000	47'790'000
46'560'000	49'280'000	35'850'000	49'820'000
48'330'000	51'360'000	36'530'000	51'920'000
50'140'000	53'500'000	37'190'000	54'090'000
52'000'000	55'700'000	37'830'000	56'330'000
53'900'000	57'960'000	38'450'000	58'640'000
55'850'000	60'280'000	39'050'000	61'020'000
57'850'000	62'660'000	39'630'000	63'470'000
59'900'000	65'100'000	40'190'000	66'000'000
62'000'000	67'600'000	40'730'000	68'600'000
64'150'000	70'160'000	41'250'000	71'270'000
66'360'000	72'780'000	41'750'000	74'010'000
68'620'000	75'460'000	42'230'000	76'820'000
70'940'000	78'200'000	42'690'000	79'700'000
73'320'000	81'000'000	43'130'000	82'650'000
75'760'000	83'860'000	43'550'000	85'680'000
78'260'000	86'780'000	43'950'000	88'780'000
80'820'000	89'760'000	44'330'000	91'950'000
83'450'000	92'800'000	44'690'000	95'190'000
86'150'000	95'900'000	45'030'000	98'500'000
88'920'000	99'060'000	45'350'000	101'880'000
91'760'000	102'280'000	45'650'000	105'330'000
94'670'000	105'560'000	45'930'000	108'850'000
97'650'000	108'900'000	46'190'000	112'440'000
100'700'000	112'300'000	46'430'000	116'100'000
103'820'000	115'760'000	46'650'000	119'830'000
107'010'000	119'280'000	46'850'000	123'630'000
110'270'000	122'860'000	47'030'000	127'500'000
113'600'000	126'500'000	47'190'000	131'440'000
117'000'000	130'200'000	47'330'000	135'450'000
120'470'000	133'960'000	47'450'000	139'530'000
124'010'000	137'780'000	47'550'000	143'680'000
127'620'000	141'660'000	47'630'000	147'900'000
131'300'000	145'600'000	47'690'000	152'190'000
135'050'000	149'600'000	47'730'000	156'550'000
138'870'000	153'660'000	47'750'000	161'000'000
142'760'000	157'780'000	47'750'000	165'520'000
146'720'000	161'960'000	47'730'000	170'120'000
150'750'000	166'200'000	47'690'000	174'790'000
154'850'000	170'500'000	47'630'000	179'540'000
159'020'000	174'860'000	47'550'000	184'360'000
163'260'000	179'280'000	47'450'000	189'260'000
167'570'000	183'760'000	47'330'000	194'230'000
171'950'000	188'300'000	47'190'000	199'270'000
176'400'000	192'900'000	47'030'000	204'380'000
180'920'000	197'560'000	46'850'000	209'560'000
185'510'000	202'280'000	46'650'000	214'810'000
190'170'000	207'060'000	46'430'000	220'130'000
194'900'000	211'900'000	46'190'000	225'520'000
199'700'000	216'800'000	45'930'000	230'980'000
204'570'000	221'760'000	45'650'000	236'510'000
209'520'000	226'780'000	45'350'000	242'110'000
214'540'000	231'860'000	45'030'000	247'780'000
219'630'000	237'000'000	44'690'000	253'520'000
224'790'000	242'200'000	44'330'000	259'330'000
229'920'000	247'460'000	43'950'000	265'210'000
235'120'000	252'780'000	43'550'000	271'160'000
240'390'000	258'160'000	43'130'000	277'180'000
245'730'000	263'600'000	42'690'000	283'270'000
251'140'000	269'100'000	42'230'000	289'430'000
256'620'000	274'660'000	41'750'000	295'660'000
262'170'000	280'280'000	41'250'000	301'960'000
267'790'000	285'960'000	40'730'000	308'330'000
273'480'000	291'700'000	40'190'000	314'770'000
279'240'000	297'500'000	39'630'000	321'280'000
285'070'000	303'360'000	39'050'000	327'860'000
290'970'000	309'280'000	38'450'000	334'510'000
296'940'000	315'260'000	37'830'000	341'230'000
302'980'000	321'300'000	37'190'000	348'020'000
309'090'000	327'400'000	36'530'000	354'880'000
315'270'000	333'560'000	35'850'000	361'810'000
321'520'000	339'780'000	35'150'000	368'810'000
327'840'000	346'060'000	34'430'000	375'880'000
334'230'000	352'400'000	33'690'000	383'020'000
340'690'000	358'800'000	32'930'000	390'230'000
347'220'000	365'260'000	32'150'000	397'510'000
353'820'000	371'780'000	31'350'000	404'860'000
360'490'000	378'360'000	30'530'000	412'280'000
367'230'000	385'000'000	29'690'000	419'770'000
374'040'000	391'700'000	28'830'000	427'330'000
380'920'000	398'460'000	27'950'000	434'960'000
387'870'000	405'280'000	27'050'000	442'660'000
394'890'000	412'160'000	26'130'000	450'430'000
401'980'000	419'100'000	25'190'000	458'270'000
409'140'000	426'100'000	24'230'000	466'180'000
416'370'000	433'160'000	23'250'000	474'160'000
423'670'000	440'280'000	22'250'000	482'210'000
431'040'000	447'460'000	21'230'000	490'330'000
438'480'000	454'700'000	20'190'000	498'520'000
445'990'000	462'000'000	19'130'000	506'780'000
453'570'000	469'360'000	18'050'000	515'110'000
461'220'000	476'780'000	16'950'000	523'510'000
468'940'000	484'260'000	15'830'000	531'980'000
476'730'000	491'800'000	14'690'000	540'520'000
484'590'000	499'400'000	13'530'000	549'130'000
492'520'000	507'060'000	12'350'000	557'810'000
500'520'000	514'780'000	11'150'000	566'560'000
508'590'000	522'560'000	9'930'000	575'380'000
516'730'000	530'400'000	8'690'000	584'270'000
524'940'000	538'300'000	7'430'000	593'230'000
533'220'000	546'260'000	6'150'000	602'260'000
541'570'000	554'280'000	4'850'000	611'360'000
550'000'000	562'360'000	3'530'000	620'530'000
558'500'000	570'500'000	2'190'000	629'770'000
567'070'000	578'700'000	800'000	639'080'000
575'710'000	586'960'000		648'460'000
584'420'000	595'280'000		657'910'000
593'200'000	603'660'000		667'430'000
602'050'000	612'100'000		677'020'000
610'970'000	620'600'000		686'680'000
619'960'000	629'160'000		696'410'000
629'020'000	637'780'000		706'210'000
638'150'000	646'460'000		716'080'000
647'350'000	655'200'000		726'020'000
656'620'000	664'000'000		736'030'000
665'960'000	672'860'000		746'110'000
675'370'000	681'780'000		756'260'000
684'850'000	690'760'000		766'480'000
694'400'000	699'800'000		776'770'000
704'020'000	708'900'000		787'130'000
713'710'000	718'060'000		797'560'000
723'470'000	727'280'000		808'060'000
733'300'000	736'560'000		818'630'000
743'200'000	745'900'000		829'270'000
753'170'000	755'300'000		839'980'000
763'210'000			



## Fazit der Cash-Flow-Analyse (Total)

Jahr 2008 / BG-Modell

- Ertrag/Mieten	CHF 11'257'182
- Betriebskosten	CHF 2'102'222
- Instandhaltung	CHF 1'090'054
- Instandsetzung	CHF 8'925'000
- Ueberschuss	CHF 3'863'142
- Hypotheken	CHF 91'875'395
- Amortisationen	CHF 488'500
- Neuhypotheken	CHF 7'600'000
- Belehnungsgrad	62.43 %

Wie können die DCF-Werte von CHF 147'220'000 optimiert werden:

- Jährlich fallen rund CHF 4 - 4.5 Mio. Überschuss an, die für Amortisationen und Investitionen eingesetzt werden können (Senkung Zinskosten infolge tieferer Verschuldung)
- Vermietungsmanagement (Erträge)
- Immobilienstrategie (unter Berücksichtigung Statuten)
- Konsequente Überwälzung der Nebenkosten



## Erkenntnisse I

- 6 Liegenschaften befinden sich in der Stadt Zürich und 7 Liegenschaften im Einflussbereich der Stadt Zürich, total 849 Wohnungen
- Bei rund 6 Liegenschaften stehen in den nächsten 10 Jahren grössere Sanierungen an
- Der Sanierungsbedarf für die nächsten 10 Jahre beträgt rund CHF 53 Mio.
- Die Ausnutzungsreserven über alle Liegenschaften betragen geschätzt rund 25 % (Projekt-Studien ermöglichen eine konkrete Aussage)



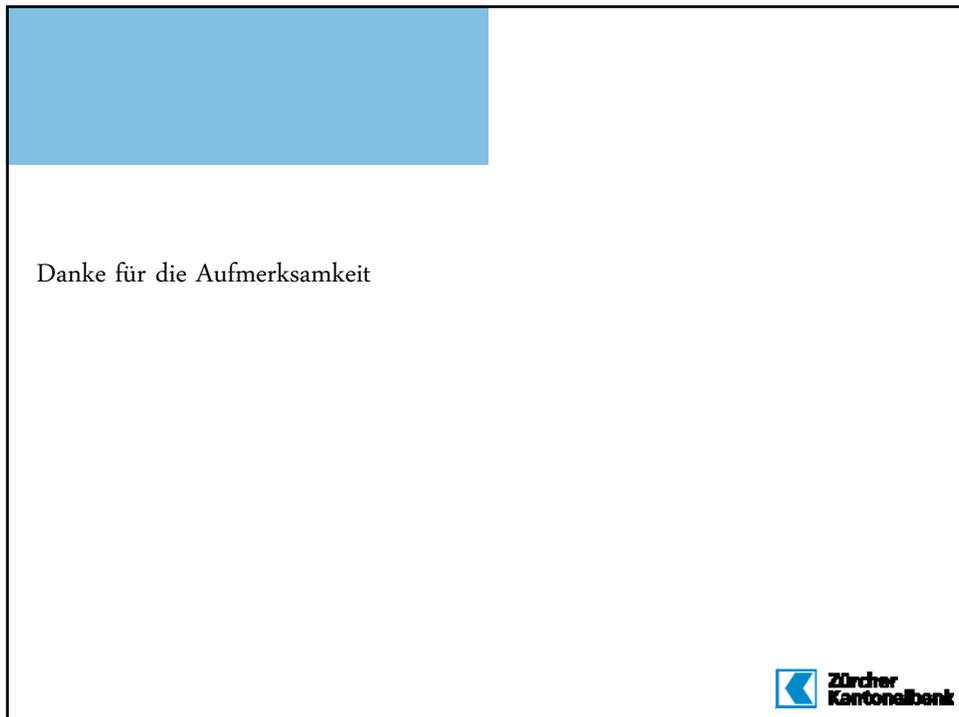
## Erkenntnisse II

- Strategische Entscheide bezüglich Ersatzneubauten oder doch Sanierungen stehen an.
- Immobilien-Strategie bedeutet u. a. Denken in einem Zeithorizont von 20 – 30 Jahren.
  - Zukünftige Ansprüche der Genossenschafter
  - Entwicklung Immobilienmarkt
  - Neuinvestitionen



## Haben Sie Fragen ?





Danke für die Aufmerksamkeit

