



# WPZ Blumenrain Zollikon

## Kapitalflussrechnung

Stand vom 11. Mai 2011

Ausgangslage / Annahmen: Nettoverkaufserlös WPZ am See gemäss Schätzung HEV vom Mai 2011 (20.7 Mio.)  
Cash-in aus Verkauf WPZ am See im 2017  
Landwert Blumenrain nicht einbezogen in Berechnungen  
Bauvolumen und Raumprogramm gemäss Wettbewerbsausschreibung

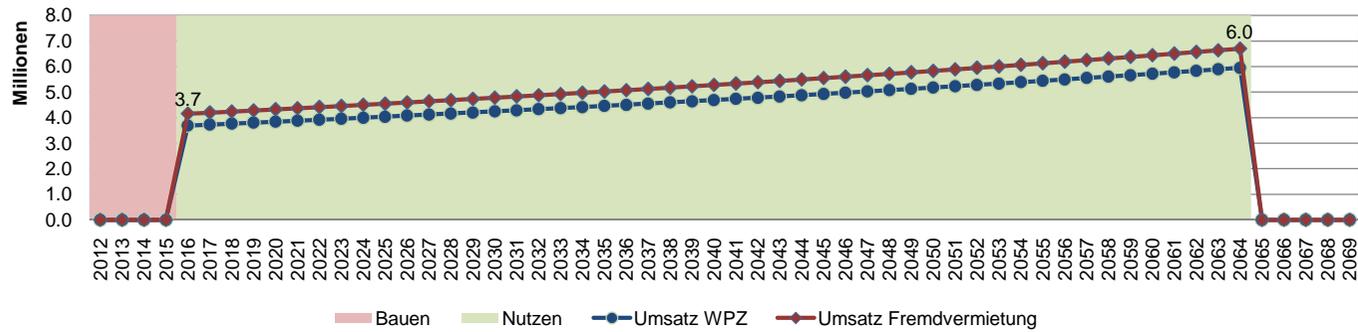
Zinssatz für Fremdfinanzierung:	3.5%
Belegung des WPZ:	97.0%
Teuerung auf Mieten:	1.0%
Einlage in Erneuerungsfond in % zu Mieteinnahmen:	3.0%
Nutzdauer in Jahren:	49

Ausserhalb der Betrachtung: Pflegekosten und -erträge  
Betreuungskosten und -erträge  
Einsparungen aus Effizienzsteigerung (Betriebliche Synergien)  
Nachnutzung von bestehendem Mobiliar und Einrichtungen  
Nachnutzung Areal und Gebäude WPZ Beugi  
Aufwertungsgewinn aus Umzonung Blumenrain

Erstellt: Gemeinde Zollikon, Finanzabteilung

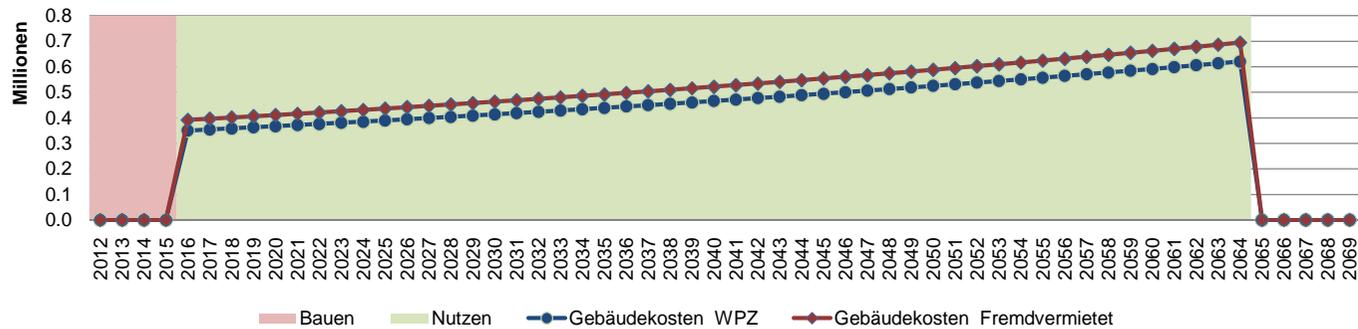
# WPZ Blumenrain Zollikon

## Einnahmen



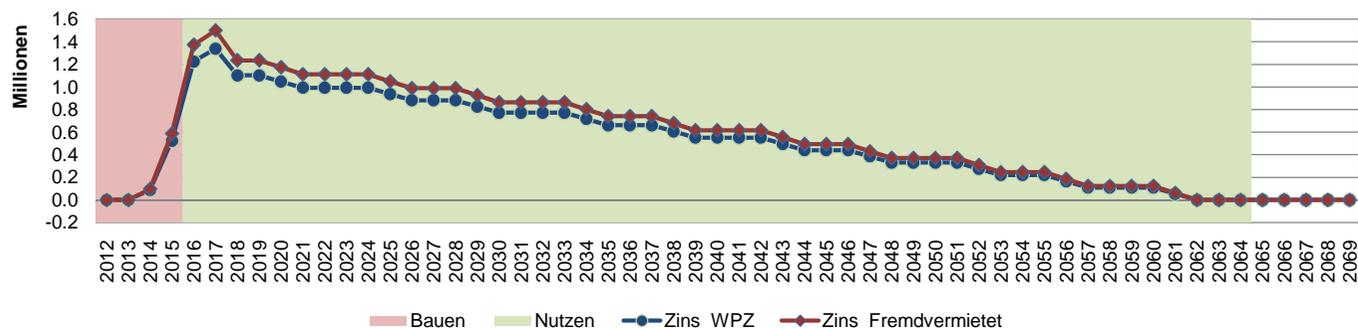
Der Betrachtete Umsatz betrifft nur den Anteil an der Finanzierung. Dies ohne Mietnebenkosten wie Heizung, Wasser, Hauswartung etc. Diese Kosten sind vom Finanzierungsmodell unabhängig und sind in der Betrachtung ausgeschlossen. Ebenso werden keine Pflegekosten oder Betreuungskosten im Modell betrachtet.

## Gebäudekosten



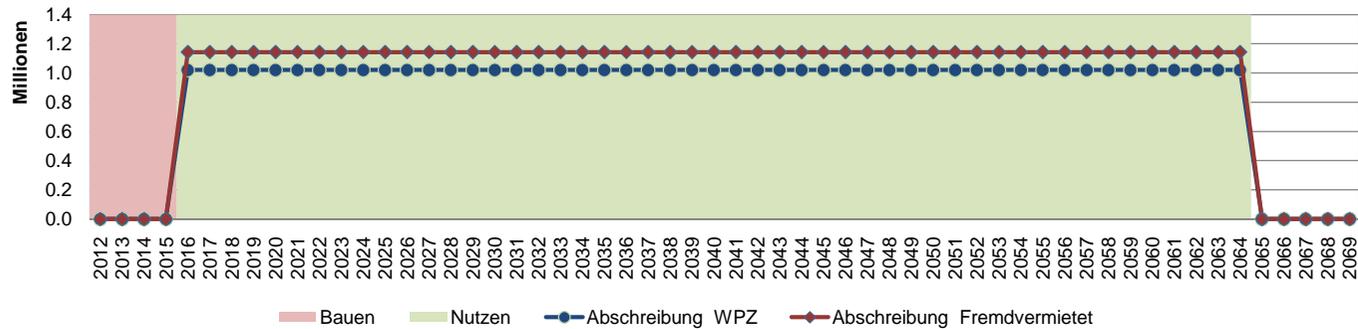
Laufender Unterhalt des Gebäudes. Als Annahme wurden

## Zinsaufwand



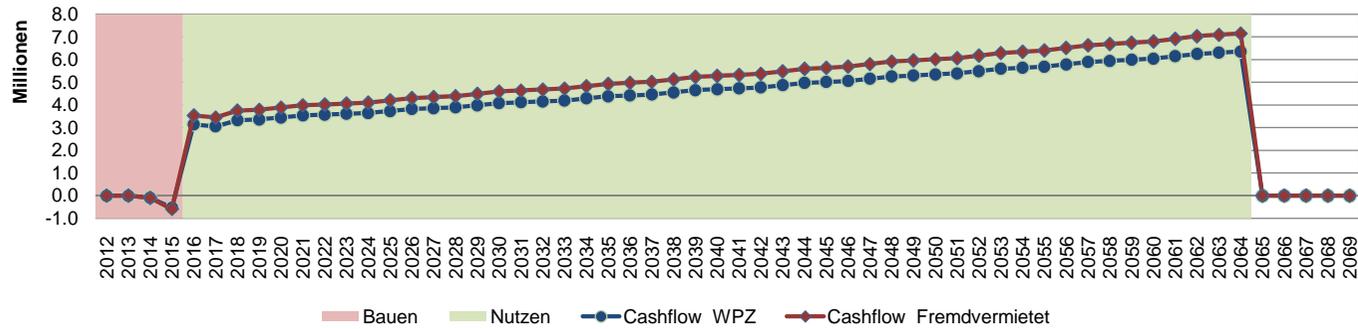
Kosten werden bei der Fremdfinanzierung durch den Risikozuschlag verursacht. Annahme für Zins: Rating der Gemeinde bei Zinserwartung per April 2011.

## Abschreibungen



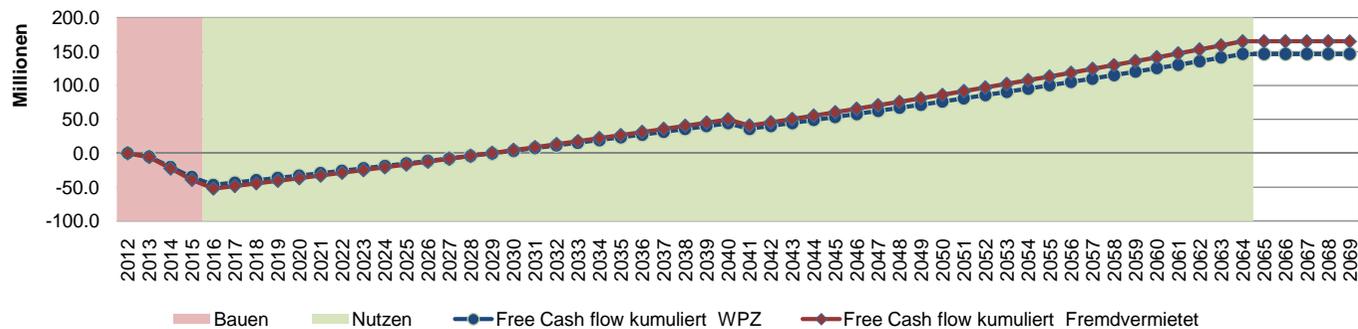
Ergebnis der Finanzierung, wie es sich in der laufenden Rechnung der Gemeinde niederschlägt.

## Cash flow



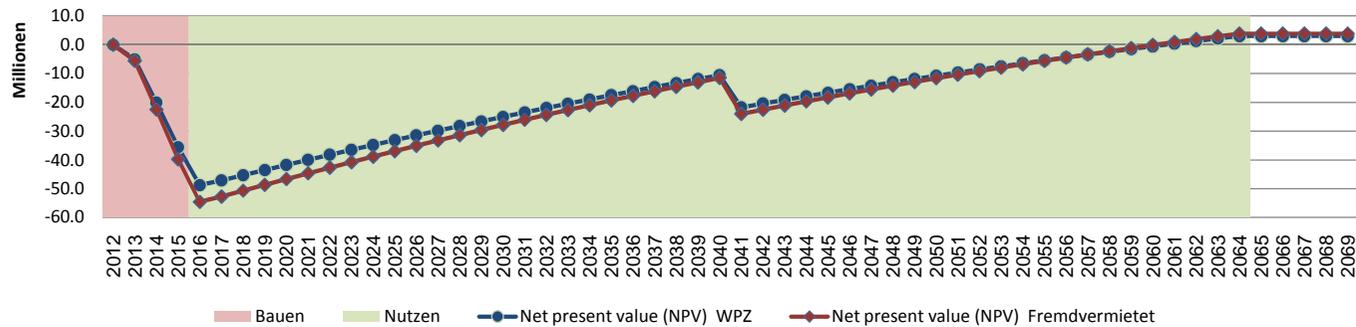
Ergebnis vor Abschreibung. Da die Reinvestition in der Mitte der Nutzungsdauer über den Erneuerungsfonds finanziert werden, wird der Cash flow nicht tangiert.

## Kumulierter Free Cash flow



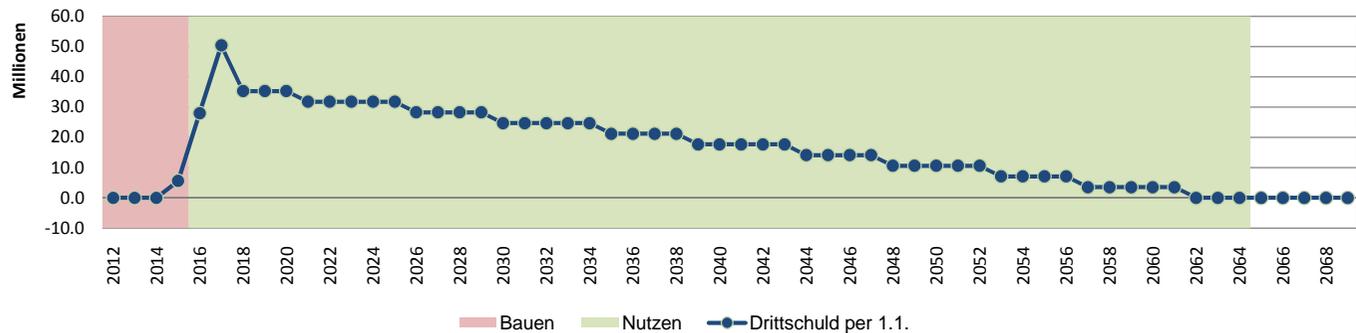
Der kumulierte Free Cash flow beinhaltet auch die Mietzuschläge für die Erneuerung des Innenausbau nach 25 Jahren.

## NPV



Durch eine vorgesehene Erneuerung des Innenausbau, bricht der NPV in der Hälfte der erwarteten Nutzungsdauer vorübergehend ein.

## Restschuld



Der Erlös aus dem Verkauf des WPZ am See wird als Amortisation der Drittsschuld eingesetzt. Geplanter Cash-in im 2017.

Durch die Finanzierung der Sanierung in der Mitte der erwarteten Nutzungsdauer über den Erneuerungsfonds, fallen keine zusätzlichen Zinsen nach dem Ausbau an.