

Traktandum 6.1

Antrag zum Umbau Poststrasse 39 + 39a, Dietikon

Facts

- Im Jahre 1986 erstellte Überbauung
- 1Wohnblock mit 2 Eingängen und 11 bestehenden Wohneinheiten
- 1x 4½-Zi.-Whg. / 9x 3½-Zi.-Whg. / 1x 2½-Zi.-Whg.
- 26 Autoeinstellplätze
- Geplante Sanierung analog Haus 41/43
- Aufteilung Wohnung um eine zusätzliche Etagenwohnung
- Aufstockung des Dachgeschosses um drei zusätzliche 2½ Zi.-Attikawohnungen
- Nach Sanierung neu 14-15 Wohnungen. Wohnungsmix noch nicht definiert
- ca. 300m Luftlinie zum Stadtzentrum
- Einkaufsmöglichkeiten in ca. 5 bis 10 Gehminuten
- Mietzinsniveau nach Umbau dito Haus 41/43

Marktwert 31.12.2023
Umbaukosten 2024
Anlagekosten

CHF 6'170'000.00
CHF 4'100'000.00 (Schätzung)
CHF 10'270'000.00

Renditen

3.79% Netto vor Sanierung
3.80% Netto nach Sanierung (vor Fremdfinanzierung)

Umbauzeit

Beginn Frühjahr 2025 -> ca. 9 Monate

Grundstück

1'478 m²

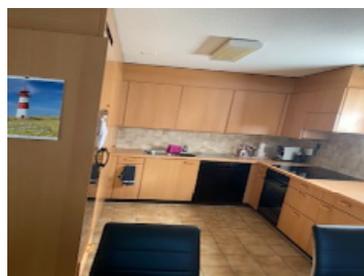
Bemerkungen

CHF 380'000.00 Netto-Miete (+ CHF 170'000.00)

Die Objekte reihen sich gut in den Anlagemix des bestehenden Portfolios ein.

Die Liegenschaften befinden sich an guter Makro/Mikrolage.

Gute nachhaltige Nettorendite (-> siehe oben)



Antrag zum Umbau Poststrasse 39 + 39a, Dietikon

1. Ausgangslage

Die Liegenschaften an der Poststrasse 39/39a wurden am 1. Januar 2021 erworben. Die Poststrasse 39/39a muss aufgrund ihres Alters und ihres jetzige Ausbaustandards saniert werden. Die Grundlagen dafür wurden anhand der Sanierungsarbeiten (Bauabrechnung) der Liegenschaften Poststrasse 41/43 erarbeitet.

Damit eine umfassende Sanierung durchgeführt werden kann, müssen sämtliche Mietverhältnisse gekündigt und aufgelöst werden. Die Kündigungen würden im März 2024 auf den 31. März 2025 erfolgen.

2. Begründung des Antrags / Erwägung

Da die Sanierung der Liegenschaften Poststrasse 45/47 per 1. Oktober 2024 abgeschlossen sein wird, ist jetzt der geeignete Zeitpunkt, die letzte der drei Liegenschaften umfassend zu sanieren. Der Umfang der Sanierungsvarianten ist aufgrund der Bauabrechnung (mit Teuerungszuschlag) mit CHF 4 Mio. voranschlagt.

Damit mit der Sanierung Anfang 2025 begonnen werden kann, müssen die Arbeiten für die einzelnen Ausschreibungen sowie die Vergabeanträge im Jahre 2024 aufbereitet und abgeschlossen sein. Die gesamten Projektierungs- und Baubegleitungsarbeiten würden wiederum durch Herr Daniel Widmer, Widmer Baumanagement AG, ausgeführt. Die Baubegleitung sowie das Baumanagement erfolgen durch die Assurinvest AG, vertreten durch Herr Oskar Bernauer, Bernova AG. Verantwortlicher Stiftungsrat für das Projekt ist Herr Rolf Schlagenhauf.

Die Sanierung der Poststrasse 39/39a ist mit jener der Liegenschaften Poststrasse 41/43 identisch und somit vergleichbar, da wiederum ein Attikageschoss aufgesetzt werden kann.

3. Finanzielles

Sanierungskosten (Schätzung)	ca. CHF	3'950'000.00
./.. Rückvergütung GEAK	ca. CHF	- 30'000.00
Baubegleitung/Baumanagement	ca. CHF	70'000.00
Erstvermietungskosten	ca. CHF	50'000.00
Nebenkosten und Reserve	<u>ca. CHF</u>	<u>60'000.00</u>
Total Umbau-/Sanierungskosten inkl. MWST	ca. CHF	4'100'000.00

Antrag zum Umbau Poststrasse 39 + 39a, Dietikon

4. Antrag

- 4.1 Dem Stiftungsrat wird beantragt, der Geschäftsführung die Kompetenz zu erteilen, sämtliche Mietverhältnisse per 31.03.2025 zu kündigen.
- 4.2 Dem Stiftungsrat wird beantragt, die Umbau- und Sanierungskosten von CHF 4'100'000.00, inkl. MWST (+/- 15%) zu bewilligen.
- 4.3 Dem Stiftungsrat wird beantragt, der Geschäftsführung die Kompetenz zu erteilen, das Fremdkapital (Hypotheken) entsprechend zu erhöhen. Die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio darf dabei 33,33% nicht überschritten werden.

Stäfa, 22. November 2023 / FGA

Assurinvest AG



Fredi Ganz



Reto Zangger

Beilagen:

- 6.2 Grobkostenschätzung der Baukosten vom 09.11.2023