



Siedlungsgenossenschaft Eigengrund
Finanz- und Mietzinspolitik
Samstag, 24. Januar 2009

Letzigraben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch



Die Thesen

- 1. Der Gesamtaufwand für Fremdkapital ist in den letzten 25 Jahren von knapp 60 % im Jahre 1983 auf 22 % im Jahre 2007 gesunken.**
- 2. Statt Mietzinsen gesenkt, wurden Rückstellungen im grossen Umfange getätigt.**
- 3. Die Verwaltungskosten haben sich in den letzten 13 Jahren von 5 % im Jahre 1994 auf 15 % im Jahre 2007 verdreifacht.**
- 4. Die SGE könnte ihre Mietzinsen problemlos um 10 % senken. Dies solange der Aufwand für Fremdkapital weniger als 40 % beträgt.**

Letzigraben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch



Fakten zur These 1

Der Gesamtaufwand für Fremdkapital ist in den letzten 25 Jahren von knapp 60 % im Jahre 1983 auf 22 % im Jahre 2007 gesunken.

- Im Jahre 2007 betrug der gesamte Finanzaufwand nach dem Bruttoprinzip nicht 22 % sondern 26 % (Seite 15 Geschäftsbericht SGE).
- Am 1.1.1983 lag der Hypothekarzins bei 6 %, am 1.1.2007 bei 3 %.
- Die neu gebaute Siedlung Winzerhalde wurde 1983 bezogen, die Siedlung Gutstrasse wurde 1979 neu erstellt. Das gesamte Investitionsvolumen, welches damals zusätzlich finanziert werden musste, betrug über 30 Mio. Fr.
- Seit 1999 die Siedlung am Wasser bezogen werden konnte, hat die SGE keine neue Siedlung mehr gebaut.

Fazit:

Unter gleichen Voraussetzungen wie 1983 läge heute der gesamte Finanzaufwand der SGE wohl klar über 60 %.



Fakten zur These 2

Statt Mietzinsen gesenkt, wurden Rückstellungen im grossen Umfange getätigt.

- Die SGE speist den Erneuerungsfonds gemäss den zwingenden Auflagen von Stadt und Kanton. Er weist zur Zeit lediglich knapp 50 % des maximal möglichen Bestands auf.
- Die Abschreibungsmöglichkeiten wurden in den letzten Jahren, mangels ausreichender Mittel, mit 0.75 % nicht im vollen Umfange ausgenutzt. Maximal wären 1 % zulässig. 0.5 % sind das Minimum.
- Zudem wurde die SGE von der Finanzkontrolle der Stadt Zürich gerügt, da sie in den letzten Jahren die Heimfallkonti der Baurechtsliegenschaften nicht im notwendigen Ausmasse gespeist hatte.

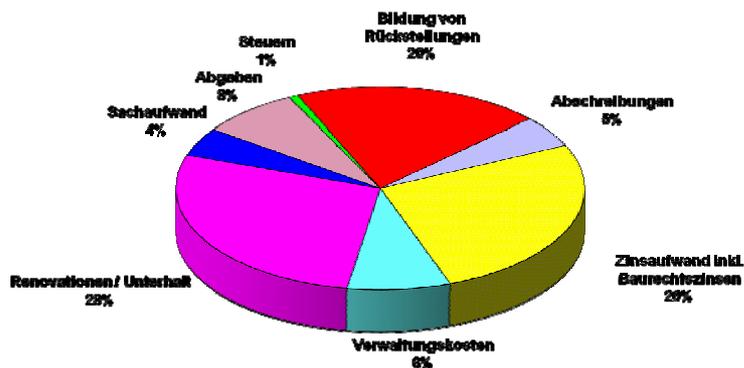
Fazit:

Mangels ausreichender Mittel ist die SGE nicht in der Lage, Rückstellungen und Abschreibungen in maximaler Höhe vorzunehmen.

Fakten zur These 3

Die Verwaltungskosten haben sich in den letzten 13 Jahren von 5 % im Jahre 1994 auf 15 % im Jahre 2007 verdreifacht.

Aufwand 2007 Anteil in %, korrigiert (Bruttoprinzip, Zuordnungen)



Letzigraben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch

5

Fakten zur These 3

Die Verwaltungskosten haben sich in den letzten 13 Jahren von 5 % im Jahre 1994 auf 15 % im Jahre 2007 verdreifacht.

- Auch im Jahre 2007 waren im Verwaltungsaufwand noch die Ausgaben für die Hauswarte und das Betriebsteam enthalten, welche dem Unterhalt der Liegenschaften zuzuordnen sind. Diese Tatsache wurde anlässlich der Generalversammlung auf Anfrage mit den effektiven Werten kommuniziert. Der reine Verwaltungsaufwand betrug demnach lediglich 8 %.
- Vor 13 Jahren hatte die Geschäftsstelle noch nicht die neuen Räumlichkeiten am Letzigraben 39a bezogen. Diese wurden erst 1996 fertiggestellt. Mit dem Bezug der neuen Räume wurde mit dem Aufbau einer professionellen Verwaltung begonnen.
- In den letzten 10 Jahren sind die reinen Verwaltungskosten, teuerungskorrigiert, praktisch unverändert geblieben.

Fazit:

Mieterinnen und Mieter, Genossenschafterinnen und Genossenschafter stellen immer höhere Ansprüche an die Geschäftsstelle und den Vorstand. Gleichzeitig wird die Bereitschaft zu einer ehrenamtlichen Mitarbeit immer kleiner. Dadurch werden die Verwaltungskosten in Zukunft ansteigen.

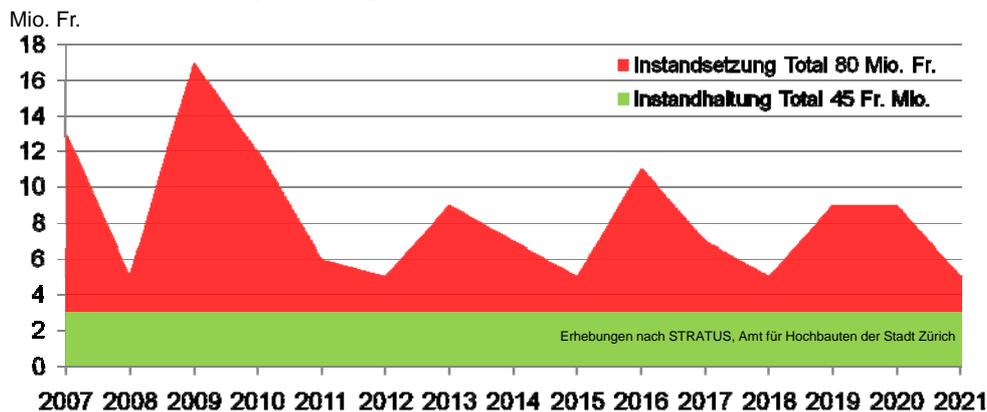
Letzigraben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch

6



Fakten zur These 4

Die SGE könnte ihre Mietzinsen problemlos um 10 % senken. Dies solange der Aufwand für Fremdkapital weniger als 40 % beträgt.

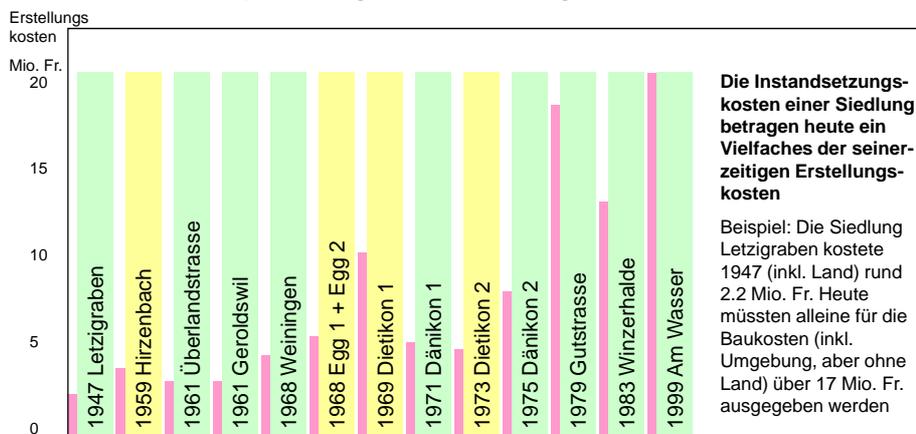


Letzigraben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch



Fakten zur These 4

Die SGE könnte ihre Mietzinsen problemlos um 10 % senken. Dies solange der Aufwand für Fremdkapital weniger als 40 % beträgt.

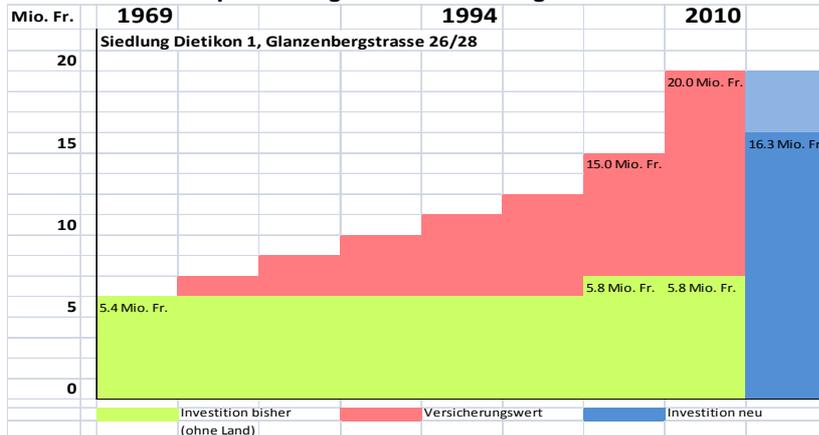


Letzigraben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch



Fakten zur These 4

Die SGE könnte ihre Mietzinsen problemlos um 10 % senken. Dies solange der Aufwand für Fremdkapital weniger als 40 % beträgt.

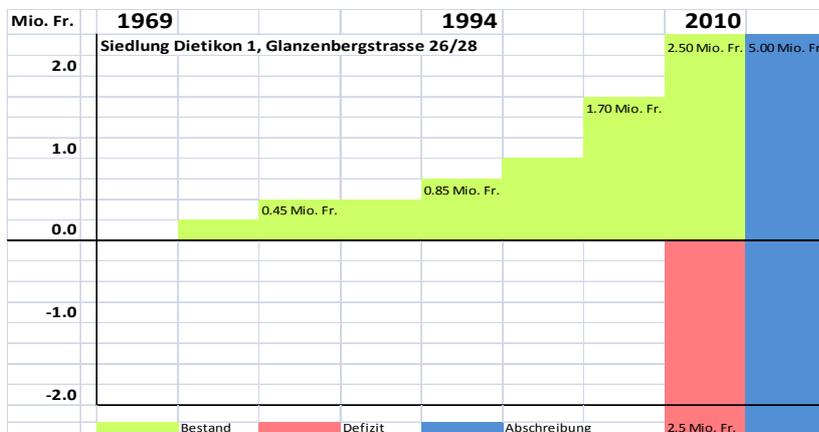


Letzigraben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch



Fakten zur These 4

Die SGE könnte ihre Mietzinsen problemlos um 10 % senken. Dies solange der Aufwand für Fremdkapital weniger als 40 % beträgt.

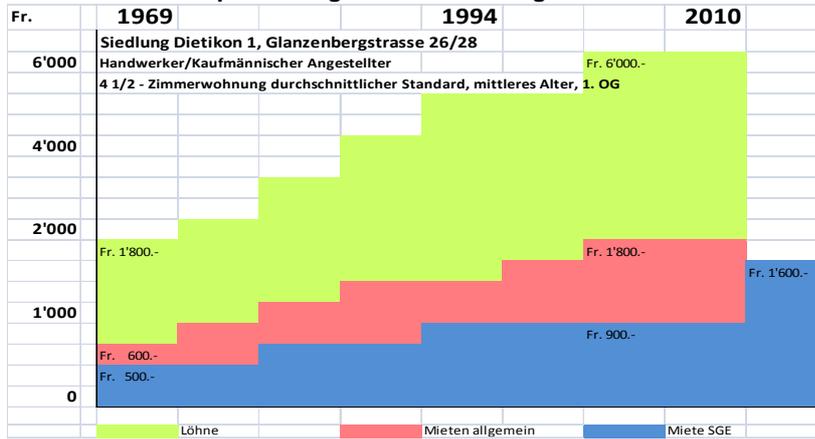


Letzigraben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch



Fakten zur These 4

Die SGE könnte ihre Mietzinsen problemlos um 10 % senken. Dies solange der Aufwand für Fremdkapital weniger als 40 % beträgt.

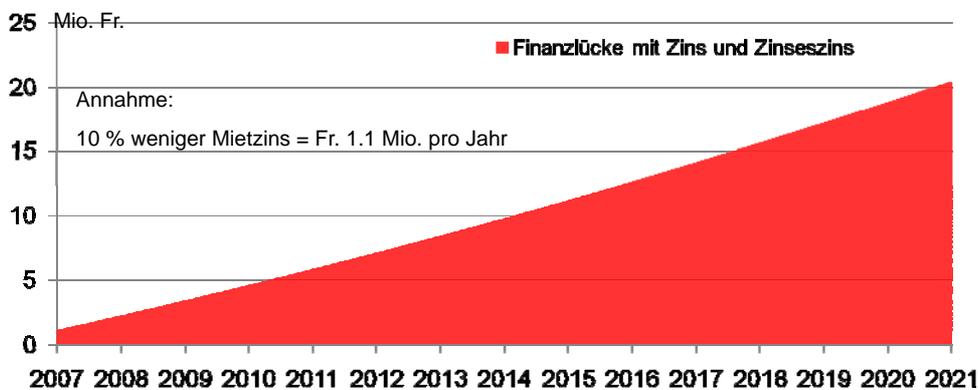


Letzligeben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch



Fakten zur These 4

Die SGE könnte ihre Mietzinsen problemlos um 10 % senken. Dies solange der Aufwand für Fremdkapital weniger als 40 % beträgt.



Letzligeben 39a, 8003 Zürich, Telefon 044 404 50 40, Fax 044 404 50 49, www.eigengrund.ch, info@eigengrund.ch



Fakten zur These 4

Die SGE könnte ihre Mietzinsen problemlos um 10 % senken. Dies solange der Aufwand für Fremdkapital weniger als 40 % beträgt.

- Die Kostenmiete gewährleistet den Mieterinnen und Mietern einen langfristig günstigen Mietzins, und bedingt einen äusserst haushälterischen Umgang mit den finanziellen Mitteln.
- In den letzten 10 Jahren sind die Mietzinseinnahmen, gesamthaft gesehen, praktisch unverändert geblieben.
- Bereits in gut einem Jahr wird der Aufwand für Fremdkapital wieder 40 % übersteigen.
- Die Rücklagen im Erneuerungsfonds werden in Anbetracht der anstehenden, grossen Instandsetzungsvorhaben in weniger als 15 Jahren vollständig aufgebraucht sein.

Fazit:

Die bereits äusserst knapp kalkulierten Mietzinsen lassen dem Vorstand keinen erheblichen Spielraum, will er nicht die finanzielle Gesundheit der SGE aufs Spiel setzen.



Stellen Sie sich vor

Die Mietzinsen der SGE würden um 10 % gesenkt, und es gäbe für die nächste Generation keine SGE mehr.

Frage

Wo sollen denn in Zukunft unsere Kinder und Enkelkinder wohnen?