

# Mietzinspolitik in der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) : Kosten- und Ertragsvergleiche



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Referent

- Balz Christen
- Buchhalter mit eidg. Fachausweis
  
- Leitender Angestellter im Rechnungswesen beim SVW



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW



## Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

Dachverband der gemeinnützigen  
Wohnbauträger der Schweiz

### **Der SVW in Zahlen**

- 980 Mitglieder
- 1 – 4'505 Wohnungen
- 135'000 Wohnungen
- 9 Sektionen in der ganzen Schweiz
- 14 Mitarbeitende



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Auftrag des SVW (Auswahl)

- Kompetenzzentrum für alle Belange des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Förderung von preisgünstigem Wohnraum
- Interessenvertretung seiner Mitglieder
- Gezielte Image- und Öffentlichkeitsarbeit
- Hilfe an Mitglieder in Notlagen
- Dienstleistungen



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Dienstleistungen des SVW

- Weiterbildung
- Beratung (finanzielle und juristische Fragen)
- Buchführung und Revisionen
- Zeitschrift „wohnen“
- Finanzierungshilfen
- Publikationen
- Förderung Zusammenarbeit / Vernetzung
- **Kostenstatistik**



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Kostenstatistik Zürcher BG

- Statistische Erhebung der Finanzstruktur von 41 Baugenossenschaften in Zürich mit rund 37'000 Wohnungen
- Aussagekräftige Zeitreihen (seit 30 Jahren)
- Information Öffentlichkeit, Behörden und Ämter, Genossenschaften und Interessierte
- Benchmarking



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Struktur der Kostenstatistik

- Ergebnisse in Wort und Bild
- Kennzahlen zu Bilanz, Erfolgsrechnung und anderen Bereichen
- 4 Gruppen nach Wohnungszahl der Genossenschaften
- **SGE in Gruppe 3: 601 – 1000 Whg.**



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Zinskosten in CHF / Whg.

- 6'278
  - 5'922
  - 5'590
  - 5'176
  - 5'120
  - 5'069
  - 3'726
  - 3'397
  - **2'760**
  - 2'373
  - 2'252
  - 2'231
- Grosse Bandbreite
  - SGE : 9. Stelle
  - SGE mit niedrigem Fremdfinanzierungsgrad : 64 %
  - Dank bewährter Strategie: Abbau von Fremdkapital
  - Reduktion der Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung
  - Sicherheit der Mieterschaft



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Fremdkapital wird Eigenkapital

- Zurückbezahltes Fremdkapital wird zu Eigenkapital!
- Reduktion nur der liquiditätswirksamen, verbuchten Kapitalzinskosten!
- Keine Veränderung des tatsächlichen Zinsaufwandes!
- Der Rückgang der verbuchten Kapitalkosten führt nicht zur Reduktion der Mietzinse!



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Unterhaltskosten in CHF / Whg.

- **3'627**
  - 3'351
  - 2'838
  - 2'724
  - 2'708
  - 2'591
  - 2'565
  - 2'405
  - 2'241
  - 2'239
  - 2'174
  - 1'594
- Grosse Bandbreite SGE :  
1. Stelle
  - Abhängig vom Alter und  
Zustand der Gebäude  
(z.B. niedrige Mietzinse vs auf-  
gestauter Unterhaltsbedarf?)
  - Höhe der Kosten in Abhän-  
gigkeit der Buchungspraxis
  - Aktivierung / Erneuerungsfonds



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Verwaltungskosten in CHF / Whg.

- 1'068
  - **1'064**
  - 947
  - 906
  - 896
  - 816
  - 808
  - 794
  - 773
  - 759
  - 586
  - 387
- Geringe Bandbreite
  - SGE : 2. Stelle
  - Erläuterungen durch Herrn  
Manz



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Fondseinlagen in CHF / Whg.

- 3'743
  - 2'700
  - 2'627
  - 2'523
  - 2'475
  - 2'314
  - 2'312
  - 2'294
  - 2'287
  - **2'230**
  - 2'076
  - 2'019
- Geringe Bandbreite mit einem „Ausreisser“
  - SGE : 10. Stelle (Rangliste wenig relevant)
  - Einlagen gemäss Vorgabe (mit einer Ausnahme)
  - Finanzierung werterhaltende Anteile bei zukünftigen Grosssanierungen
  - Generiert Cashflow



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Erneuerungsfonds : Bestände

- Maximaleinlage: 15 % Gebäudevers.-Wert
- Bestand SGE: CHF 13'050 / Whg. = 7.8%
- Bestand Kosta: CHF 18'515 / Whg. = 7.8%
- Bestand SGE total : CHF 14.9 Mio.



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Abschreibungen in CHF / Whg.

- 2'639
  - 2'557
  - 1'875
  - 1'757
  - 1'676
  - 1'656
  - 1'556
  - 1'538
  - 1'145
  - 1'082
  - **1'005**
  - 907
- Grosse Bandbreite
  - SGE : 11. Stelle
  - Mindestvorgabe: 0.50 %
  - SGE : 0.75% vom Anlagewert ohne Land
  - Steuerpotential nicht ausgeschöpft (1.00 %)
  - Generiert Cashflow u.a. zur Rückzahl. von Fremdkapital



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Mietzinseinnahmen in CHF / Whg.

- 15'989
  - 15'399
  - 14'693
  - 14'134
  - 13'611
  - 13'024
  - 12'697
  - **12'676**
  - 12'562
  - 11'885
  - 11'277
  - 9'799
- Grosse Bandbreite
  - SGE : 8. Stelle
  - CHF 1'056 pro Monat!
  - Abhängig (auch) vom Alter und Zustand der Gebäude
  - Vorteil gemeinnütziger Wohnungsbau vs privaten Wohnungsbau



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

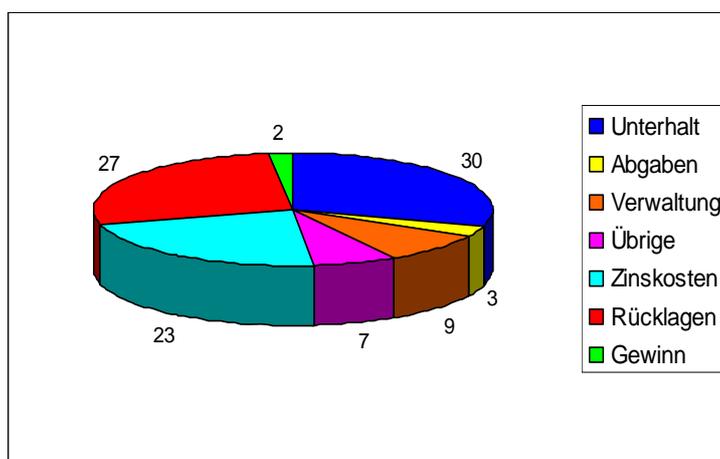
## Ausgewiesener Gewinn in CHF / Whg.

- 379
  - 306
  - 267
  - **248**
  - 234
  - 220
  - 218
  - 166
  - 124
  - 55
  - 3
  - 2
- Grosse Bandbreite (nicht relevant)
  - SGE : 4. Stelle
  - Zur Verzinsung der Anteilsscheine (SGE: 3 ¼ %)
  - Niedrige Werte: Genossenschaften ohne Verzinsung
  - Keine übersetzten (steuerrelevanten) Gewinne



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Mieterfranken SGE 2007



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Mieterfranken      SGE : Kosta

Unterhalt und Reparaturen	29.7 %	18.0 %
Abgaben (Wasser, Strom, etc.)	3.2 %	6.0 %
Verwaltungskosten	8.7 %	5.5 %
Übrige Kosten, Steuern	6.7 %	4.2 %
Fremdkapitalzinsen	22.6 %	30.9 %
Rücklagen, Abschreibungen	27.1 %	33.2 %
Ertragsüberschuss	2.0 %	2.2 %



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Mieterfranken (in CHF) SGE : Kosta

Unterhalt und Reparaturen	3'627	2'504
Abgaben (Wasser, Strom, etc.)	394	836
Verwaltungskosten	1'064	760
Übrige Kosten, Steuern	821	577
Fremdkapitalzinsen	2'760	4'303
<b>Rücklagen, Abschreibungen</b>	<b>3'300</b>	<b>4'628</b>
Ertragsüberschuss	248	311



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

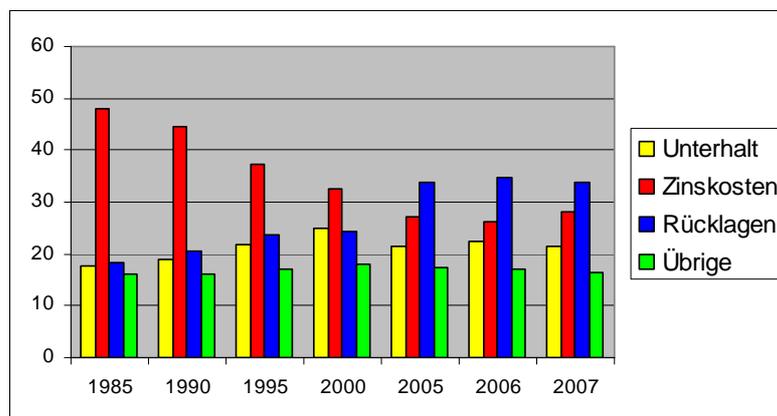
## Entwicklung der Kosten 1985 - 2007

- Erhöhung der Rücklagen bei sinkenden Kapitalkosten = ungünstige Entwicklung für die GenossenschafterInnen?
- Aktuell unvernünftiges Verhältnis zw. übrigen Kosten und verbuchten Kapitalkosten?
- Kostenentwicklung der SGE entspricht der Entwicklung bei übrigen Genossenschaften!
- Entwicklung im Interesse der Genossenschaften und ihrer Mieterinnen und Mieter!



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Entwicklung der Kosten 1985 - 2007



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Kalkulation der Kostenmiete

- Anlagekosten x Verzinsung\* = Kapitalkosten
- GVW x Betriebsquote\*\* = Übrige Kosten
- Kapitalkosten + Übrige Kosten = Höchstzulässige Mietzinssumme
  
- \* Verzinsung zum Referenzzinssatz
- \*\*Aktuelle Quote = 3 ¼ %



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Mietzinsausnutzungsgrad in Prozenten

- 110
  - 106
  - 101
  - 100
  - 99
  - **99**
  - 97
  - 96
  - 96
  - 95
  - 94
  - 94
- Geringe Bandbreite
  - SGE : 5. Stelle (ex aequo)
  - Einheitliche Strategie erkennbar:  
Ausschöpfen der maximal möglichen Mietzinse



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Veränderung Berechnungsfaktoren

- Gebäudeversicherungswert mit Anpassung Versicherungsindex an Baukostenteuerung von 900 über 970 auf 1025 Punkte:
- Zusätzliche Kosten 2008 : CHF 481'000
- In % Mietzinseinnahmen 2007 : 4.65 %
- Zusätzliche Kosten 2009 : CHF 378'000
- In % Mietzinseinnahmen 2007 : 3.65 %



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Veränderung Berechnungsfaktoren 2

- Ersatz ZKB-Richtsatz durch BWO-Referenzzinssatz (vorgesehen)
- Abbildung ganzer Hypotheken-Palette
- Veränderungen auf dem Hypothekarmarkt mit verzögerter Auswirkung auf den Referenzzinssatz und auf die Veränderung der Kapitalkosten gemäss Mietzinskalkulationsschema
- Kontinuierliche Mietzinsentwicklung



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Zusammenfassung

- Globale Finanzwirtschaft mit Focus auf kurzfristige Gewinne hat Schiffbruch erlitten
- Gemeinnützige Wohnbauträger in Zürich verfolgen eine Strategie der Sicherheit und der Stabilität
- Rückgang der Kapitalkosten als Chance für Investitionen in die Substanz der Gebäude + die Stärkung der Reserven und Rücklagen



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Zusammenfassung 2

- SGE mit Potential zur Senkung von Kosten (z.B. Verwaltungskosten)
- SGE mit Potential zur Senkung der Kosten (nicht der Ausgaben!) durch die Änderung der Buchungspraxis (Unterhaltskosten)
- SGE mit Bedarf zur Erhöhung der Kosten (z.B. Abschreibungen)



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

## Zusammenfassung 3

- Erhöhung der Kosten durch Anpassung des Gebäudeversicherungswerts
- Keine vollständige Kompensation durch niedrigere Zinskosten nach erwartetem Rückgang des Referenzzinssatzes (BWO)
- Entwicklung abwarten
- Verzicht auf Verzinsung Anteilscheine mit 2 % Mietzins-Senkungspotential (Steuern!)



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW