

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

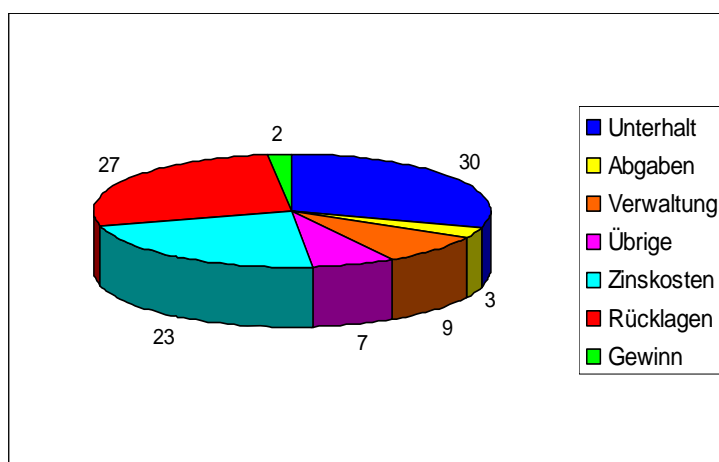
Ausgewiesener Gewinn in CHF / Whg.

- 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
Rücklagen, Abschreibungen	3'300	4'628
Ertragsüberschuss	248	311



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

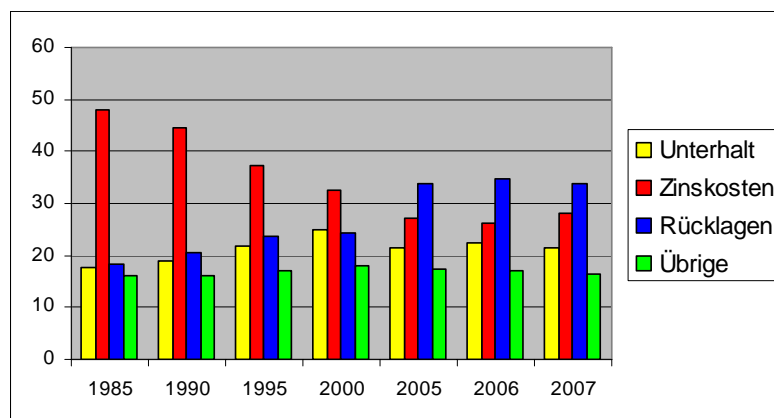
Entwicklung der Kosten 1985 - 2007

- 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