

Ökonomische Nachhaltigkeit im genossenschaftlichen Wohnbau der Nordwestschweiz?

Ergebnisse und Folgerungen

Ökonomische Nachhaltigkeit ?

Ökonomische Nachhaltigkeit ?

“Der allumfassende Leitgedanke einer Genossenschaft ist das Wirtschaften für ein nachhaltiges und langfristiges Bestehen”

Grundsatz des Wirtschaftens
Internationaler Genossenschaftsbund Genf

Analyse : Ökonomische Nachhaltigkeit

stille Reserven

Hypothekenquote

Cashflowanalysen

Tragfähigkeitsprüfungen

Clusteranalysen (Größe, Alter, Baurecht, Jahresergebnis)

Belehnung

statischer Verschuldungsgrad

Selbstfinanzierungsgrade

Eigenkapitalquoten

Fristenkongruenzanalyse

wohnbaugenossenschaftliche Kostenstatistik

Medianwählerproblematik

Bankenratings

Analyse der Fremdkapitalkostensätze

Veränderungsraten des Eigenkapitals

bilanzielle Reserven

Bonitätsanalyse im Rahmen von Basel II

Analyse : Ökonomische Nachhaltigkeit

1. bilanzielle Reserven



2. Eigenkapitalquoten



3. stille Reserven

Analyse der bilanziellen Reserven :

Berechnung für bilanzielle Reserven

$$(1) \quad \Delta \text{Reserven}_t = \text{Einnahmen}_t - \text{Ausgaben}_t$$

$$(2) \quad \text{Reserven}_t = \sum_{t=0}^t (\text{Einnahmen}_t - \text{Ausgaben}_t)$$

70 Jahresabschlüsse im Geschäftsjahr 2007

7.243

Wohnungen

24.044.439 CHF

Zinszahlungen

652.390.041 CHF

Bilanzsumme

31.550.641 CHF

Unterhalt

77.253.185 CHF

Gesamtertrag

13.622.646 CHF

Abschreibungen

76.827.255 CHF

Mietertrag

5.034.498 CHF

Verwaltungskosten

1.938.214 CHF

Steuern



Einnahmen

2007

Δ Reserven

2007

Ausgaben

2007

70 Jahresabschlüsse im Geschäftsjahr 2007

76.827.255 CHF
Mietertrag

76.254.752 CHF
Ausgaben



Einnahmen
2007

Δ Reserven
2007

Ausgaben
2007

Analyse der bilanziellen Reserven :

Reservenveränderung 2007

$$(I) \Delta \text{Reserven (Miete)}_{2007} = \text{Mietertrag}_{2007} \text{ 76.827.255 CHF} - \text{Ausgaben}_{2007} \text{ 76.254.752 CHF}$$

Analyse der bilanziellen Reserven :

70 Wohnbaugenossenschaften

$$\Delta \text{ Reserven (Miete) }_{2007} = 572.503 \text{ CHF}$$

ökonomisch nachhaltig ?

Analyse der bilanziellen Reserven :

Reservenakkumulation von Gründung bis 2007

$$(2) \quad \text{Reserven}_{2007} = \sum_{t=0}^{2007} (\text{Einnahmen}_t - \text{Ausgaben}_t)$$

Analyse der bilanziellen Reserven :

Ergebnisse:

$$\text{Reserven}_{2007} = x$$

$$\left[\sum_{t=0}^{2007} (x_{\min}), \sum_{t=0}^{2007} (x_{\max}) \right] = 0 \text{ CHF} \leq x \leq 1.389.309 \text{ CHF}$$

$$\bar{x} = 247.785 \text{ CHF}$$

$$\bar{x}_{\text{Wohnung}} = 2.640 \text{ CHF}$$

Analyse der bilanziellen Reserven :

$$\frac{\bar{x}}{\text{Wohnung}} + \frac{\text{EK} - \bar{x}}{\text{Wohnung}} = \frac{\bar{\text{EK}}}{\text{Wohnung}} = \frac{8.048 \text{ CHF}}{\text{Wohnung}}$$

Vergleich bilanzielle Reserven :

$\frac{\bar{x}}{\text{Wohnung}}$ (Nordwestschweiz)	=	$\frac{2.640 \text{ CHF}}{\text{Wohnung}}$	$\Rightarrow 14,3 \%$
$\frac{\bar{x}}{\text{Wohnung}}$ (Region Zürich)	=	$\frac{18.425 \text{ CHF}}{\text{Wohnung}}$	
$\frac{\text{EK}}{\text{Wohnung}}$ (Nordwestschweiz)	=	$\frac{8.048 \text{ CHF}}{\text{Wohnung}}$	$\Rightarrow 31,27 \%$
$\frac{\text{EK}}{\text{Wohnung}}$ (Region Zürich)	=	$\frac{25.737 \text{ CHF}}{\text{Wohnung}}$	

Analyse der Eigenkapitalquoten :

Berechnung der Eigenkapitalquoten

$$\text{EKQ (Eigenkapitalquote)} = \frac{\text{EK (bilanzielles Eigenkapital)}}{\text{BS (Bilanzsumme)}}$$

Analyse der Eigenkapitalquoten :

Richtwerte für Eigenkapitalquoten im genossenschaftlichen Wohnbau :

Empfohlene EKQ nach Basel II : $EKQ \geq 30$ Prozent

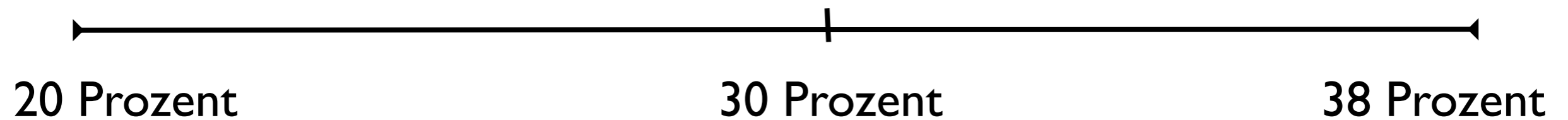
EKQ (dWBG) : $EKQ \approx 38$ Prozent

EKQ (zWBG) : $EKQ \approx 20$ Prozent

Analyse der Eigenkapitalquoten :

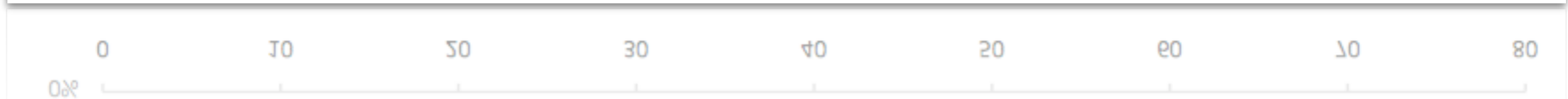
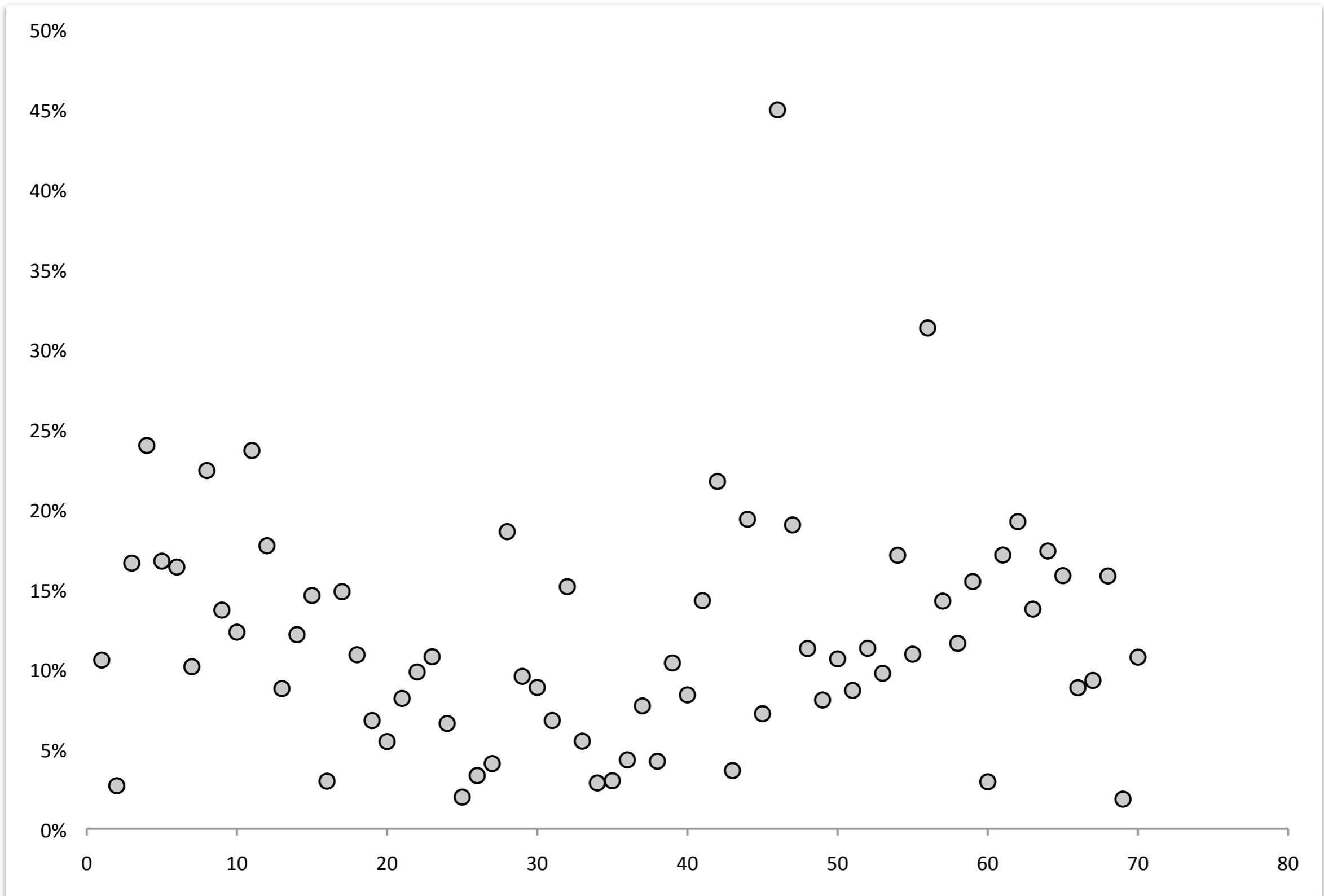
Richtwerte für Eigenkapitalquoten im genossenschaftlichen Wohnbau :

WBGGen der Nordwestschweiz ?



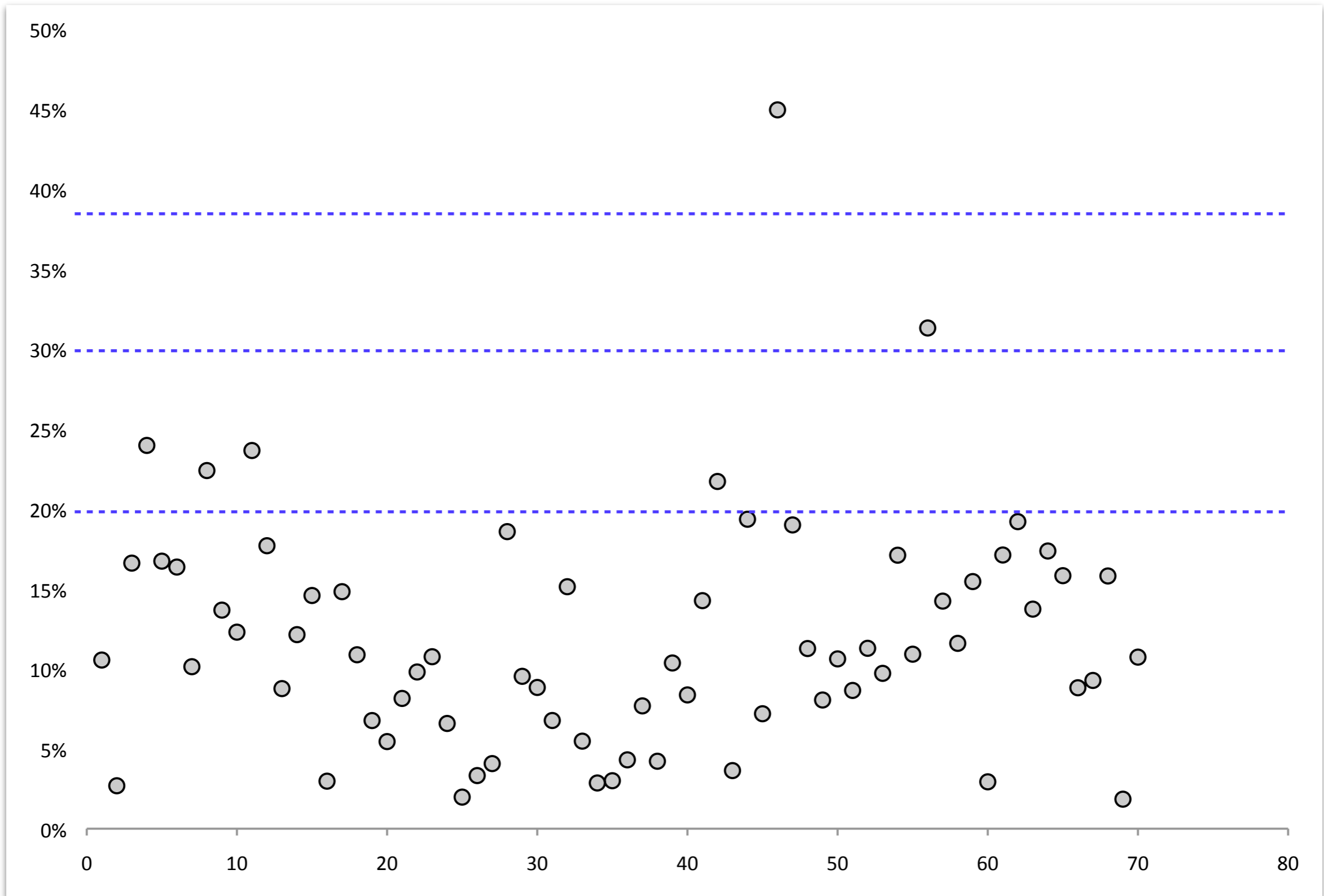
Analyse der Eigenkapitalquoten :

EKQ



Analyse der Eigenkapitalquoten :

EKQ



Analyse der Eigenkapitalquoten :

$$\overline{\text{EKQ}} \text{ (NWS)} = 11,92 \text{ Prozent}$$

$$\overline{\text{EKQ}} \text{ (NWS ohne Top 6)} = 10,41 \text{ Prozent}$$

Analyse der stillen Reserven :

Was sind die stillen Reserven von WBGen ?

Bilanzielle Unterbewertung der Gebäude und Liegenschaften

Analyse der stillen Reserven :

Quantifizierung der stillen Reserven :

vereinfachtes Ertragswertverfahren

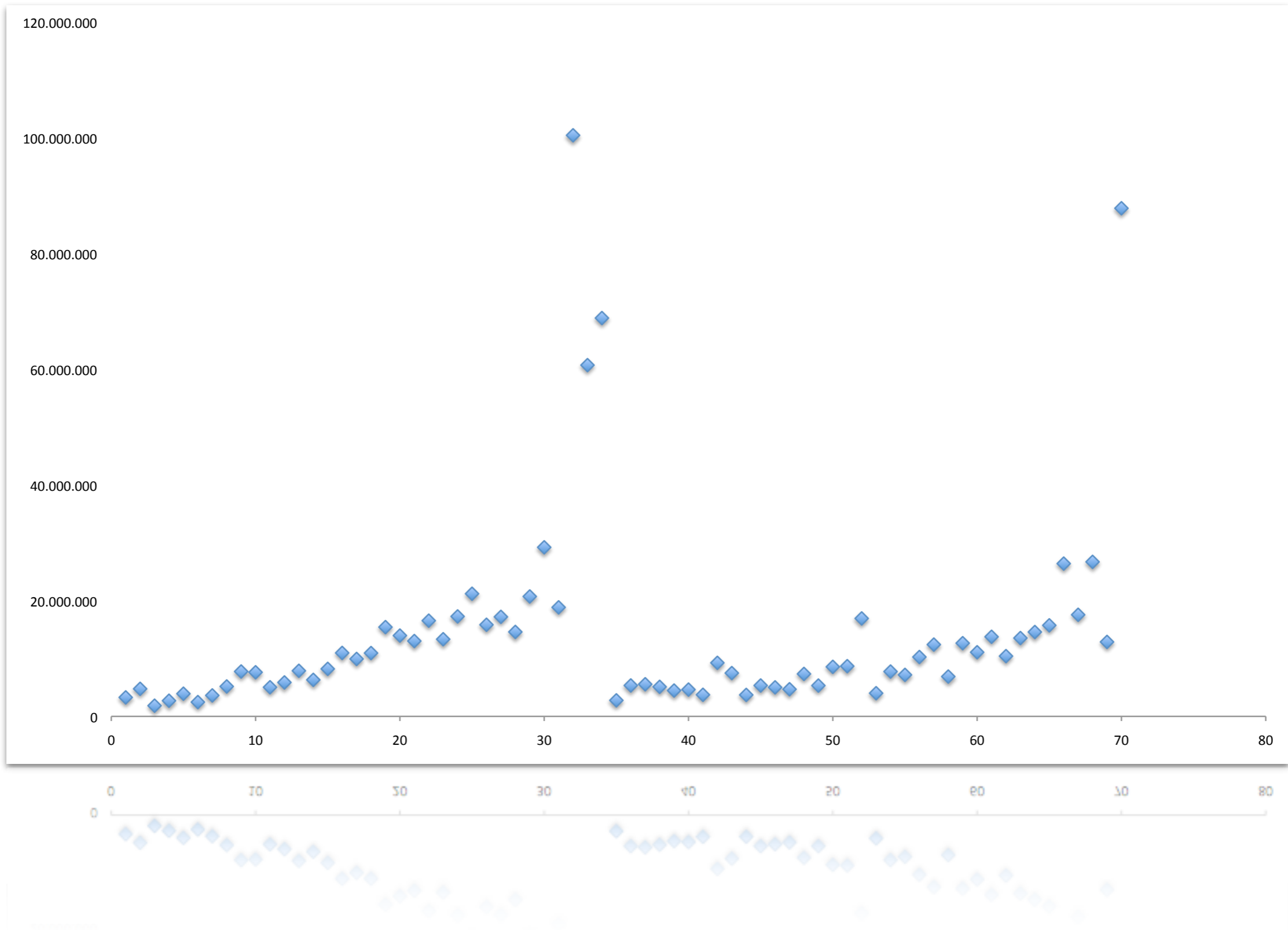
$$\text{Ertragswert (EW)}_t = \frac{\text{Bruttomietzins}_t - \text{Baurechtszins}_t}{\text{Kapitalisierungszinssatz}}$$

Kapitalisierungszinssatz = 7 Prozent

$$\text{Stille Reserven (SR)}_t = \text{EW}_t - \text{Liegenschafts-/Gebäudewert (BW)}_t$$

Analyse der stillen Reserven :

CHF



Analyse der stillen Reserven :

$$\overline{(\text{SR})}_{2007} = 6.661.046 \text{ CHF}$$

$$\left(\frac{\overline{(\text{SR})}}{\text{Wohnung}} \right)_{2007} = 64.346 \text{ CHF}$$

Würdigung der stillen Reserven :

ökonomische Nachhaltigkeit durch stille Reserven gegeben ?

Freisetzung ist nur durch neue Kredite möglich

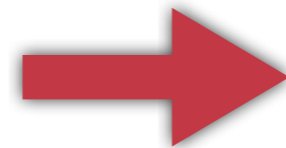
Probleme:

Ertrags- und Kostenstruktur unzureichend

Bonitäten und Kreditratings

Ergebnisse : Ökonomische Nachhaltigkeit

1. bilanzielle Reserven

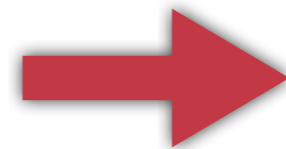


viel zu gering

- 14,3 Prozent (Zürich)



2. Eigenkapitalquoten

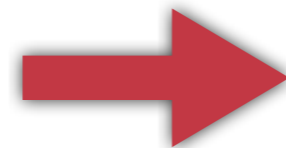


viel zu gering

- - 8 Prozent (Zürich)



3. stille Reserven

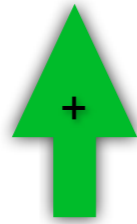


zufriedenstellend

- aber derzeit nicht finanzierbar

Lösungsansätze: Ökonomische Nachhaltigkeit

Einnahmen



- Mieterhöhungen
- Investitionen in Modernisierung
- Interne Kommunikation verbessern
- Fachkräfte Marketing
- Fachkräfte Management, Finance
- Anteilsscheine
- Altersvorsorgemodelle



Ausgaben

- Verwaltungszentren
- Kooperationen
- Lobbying für Steuerentlastung
 - Abschaffung Grundstückssteuer BS
 - Einführung steuerfreier Erneuerungsfonds nach Zürich'er Beispiel

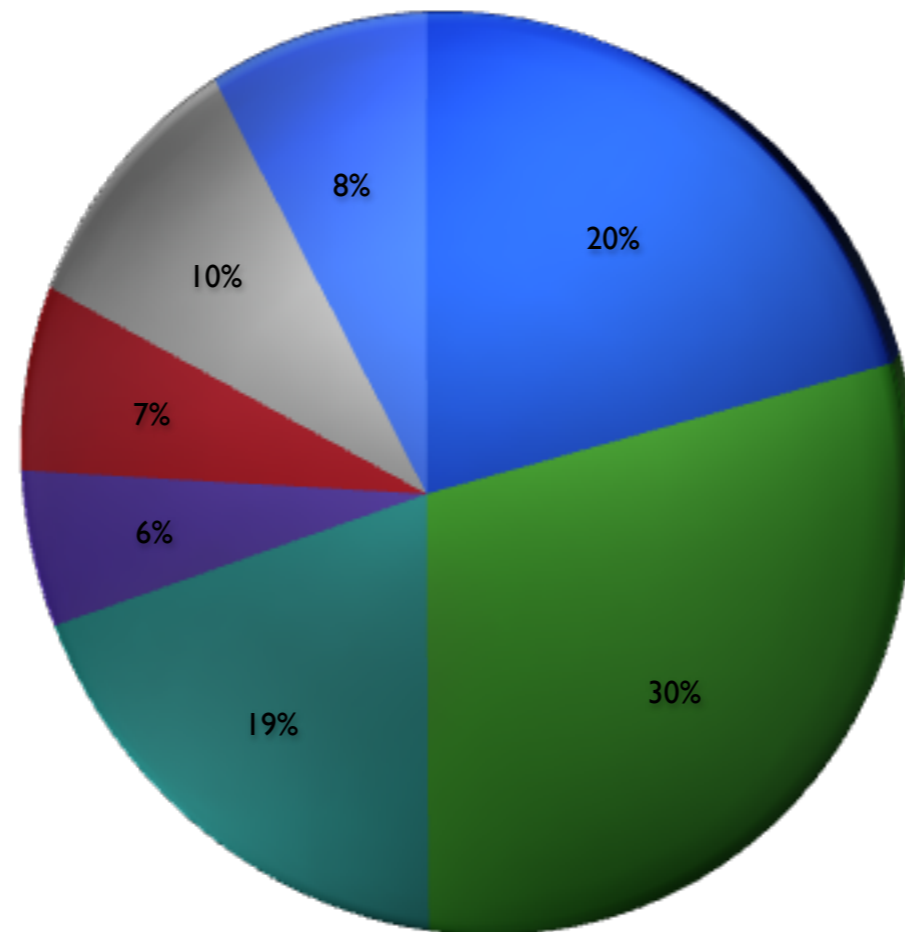
Lösungsansatz: Mieterhöhungen

Sind Mieterhöhungen aufgrund der aktuellen Marktlage und Mietzinsstruktur durchsetzbar und wie hoch sollten diese sein?

Inputfaktoren der Untersuchung:

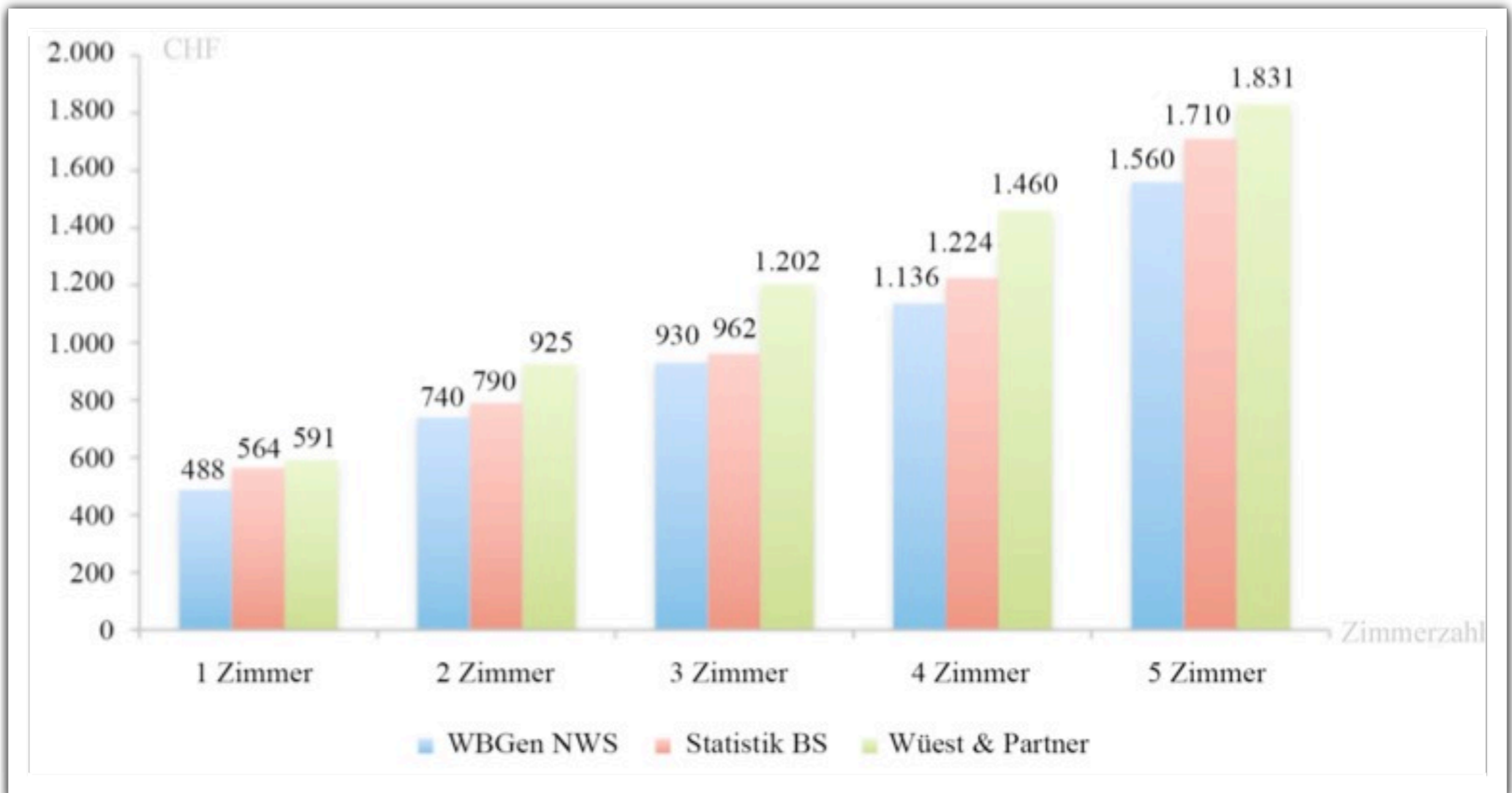
- ⇒ Fragebogenangaben über Mietzinsintervalle
- ⇒ Auswertungen Statistik BS und BL
- ⇒ Wüest & Partner Marktstatistik

Nachhaltige Mietstruktur:

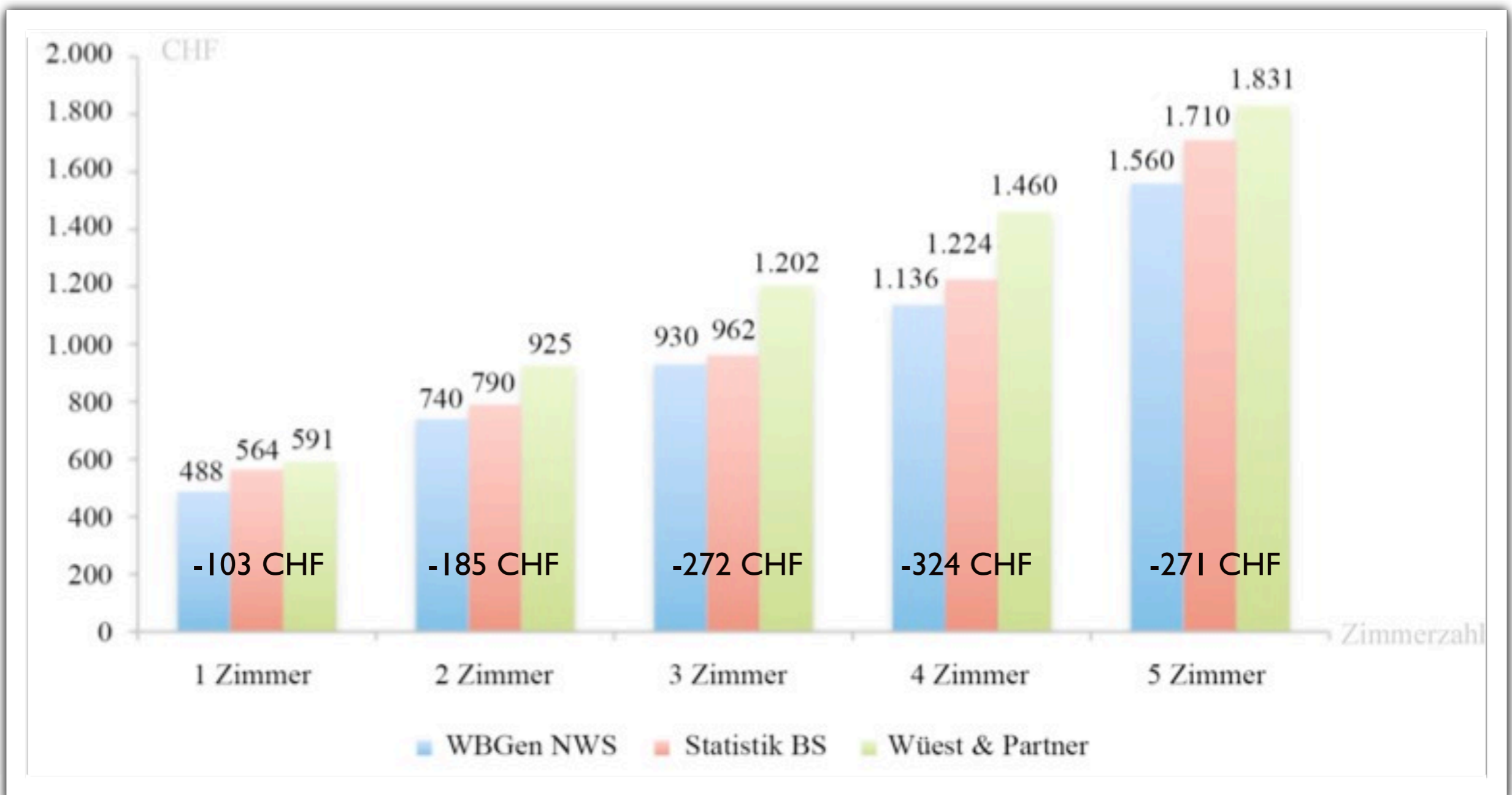


Sind 10 Prozent als Mietzinserhöhung im Schnitt realisierbar?

Lösungsansatz: Mieterhöhungen

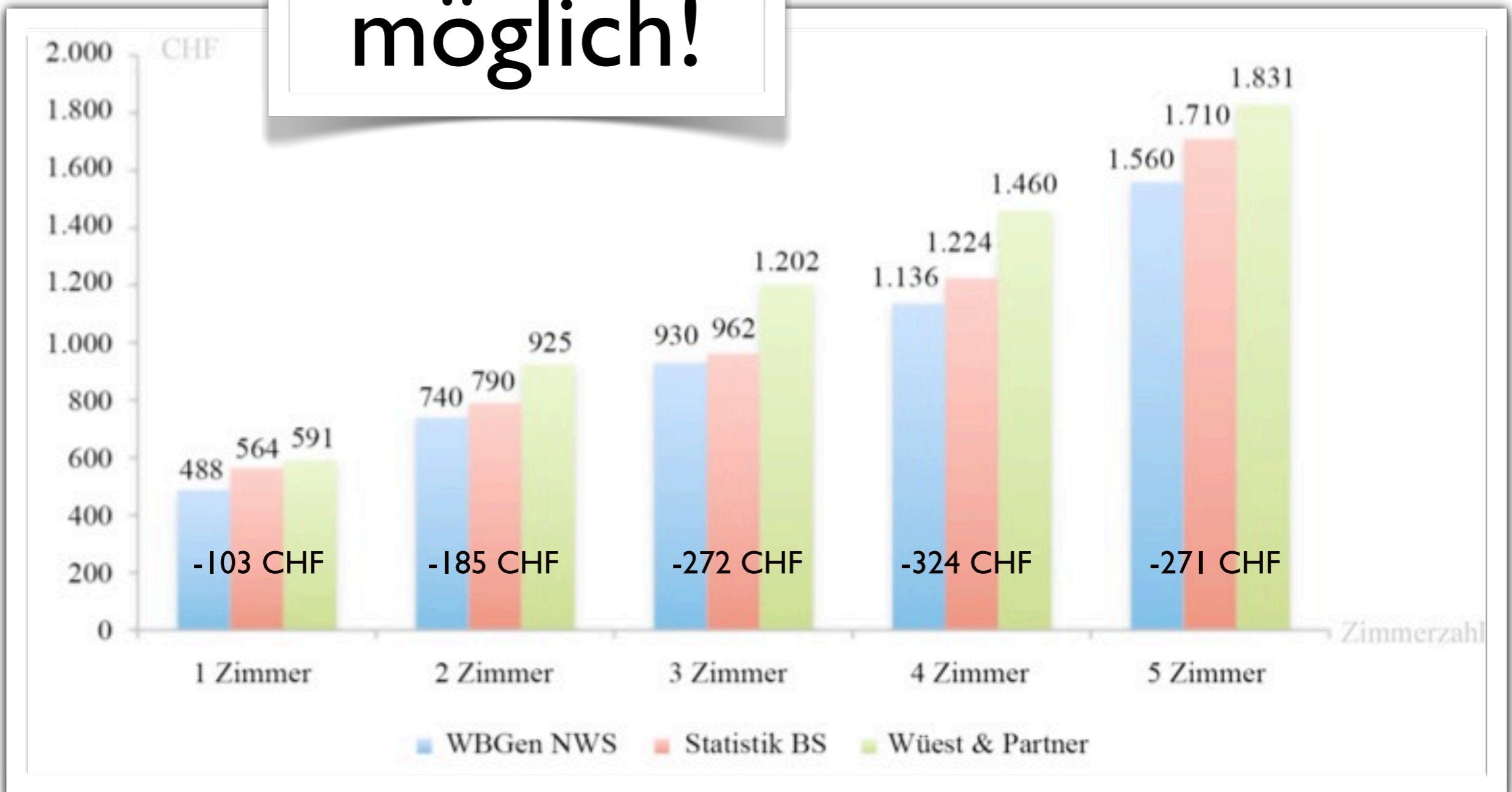


Lösungsansatz: Mieterhöhungen



Lösungsansatz: Mieterhöhungen

möglich!



Fazit

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es keinesfalls zu spät, den genossenschaftlichen Wohnbau der Region auf nachhaltige und erfolgreiche Bahnen zu lenken. Verharrt man jedoch weiterhin in alten Strukturen und verschließt man sich vor nötigen Reformen, so könnte diese Chance bald nicht mehr offenstehen.

nicht mehr offenstehen.
Reformen, so könnte diese Chance bald

Copyright Florian Kirsch
November 2009

Contact:

FlorianKirsch@me.com

FlorianKirsch@me.com