

Sanierungsplan von Wohngenossenschaften

oder

„praktisches Hilfsmittel“ zur Evaluierung der Sanierungskosten und deren Auswirkung auf die mittel- und langfristige Liquiditätsplanung

Ausgangslage

Nachdem ich selber weder in einem Vorstand tätig bin, noch in einer Wohngenossenschaft wohne, habe ich für die Praxisarbeit Berührungspunkte gesucht. Aufgrund meiner geschäftlichen Tätigkeit (Stv. Abteilungsleiter Immobilienkunden auf der BKB und Teamleiter für Finanzierungen von Wohngenossenschaften) hat sich relativ schnell heraus gestellt, dass diese im Bereich „Finanzierung“ zu finden sind.

Anstelle sich nur auf die Beschreibung der verschiedenen Finanzierungsmodelle und deren Vor- und Nachteile zu beschränken, was vermutlich am nächsten liegen würde, wollte ich ein Hilfsmittel zur Verfügung stellen, welches bei der Planung und Durchführung einer Sanierung nützlich sein kann.

Das Arbeitsinstrument soll vielleicht als Denkanstoss für die Wohngenossenschaft verstanden werden, ihre Überlegungen unter anderem auch langfristig und auf die nächste Generation zu richten. Das Tool kann dabei einen Prozess auslösen und sollte sowohl der Wohngenossenschaft als auch der Bank dienen.

Themensuche

Am Kurs haben wir gelernt, dass rund 80 % der Wohngenossenschaften weniger als 200 Wohnungen haben und meist auch über keine eigene Geschäftsstelle verfügen. Dies bedeutet, dass die ganze Arbeit, sich auf wenige Vorstandsmitglieder verteilt, diese auch häufig nicht über die Erfahrung einer professionellen Geschäftsstelle verfügen und auch nicht die entsprechenden Kurse der „Wohnbaugenossenschaft Schweiz“ besucht haben.

Im Weiteren sind viele Siedlungen heute über 60 Jahre und älter. Diese müssen inskünftig genau analysiert werden. Die Wohnbaugenossenschaften müssen sich diesbezüglich Gedanken machen und diese einer Liegenschaftsanalyse unterziehen.

Wichtig dabei wäre, dass sich die Wohngenossenschaften bereits heute eine längerfristige Strategie bezüglich

- Instandhaltungsstrategie
- Instandsetzungsstrategie
- Gesamterneuerung
- Rückbau und Ersatzneubau
- Ersatzneubau

gemacht haben.

Vermutlich wird jedoch diese Analyse von den wenigsten Wohngenossenschaften gemacht worden sein. Genau diesen Wohngenossenschaften soll ein einfaches Excel-Tool helfen, die verschiedenen Problematiken einer Wohngenossenschaft beim Gebäudeunterhalt respektive der Gebäudesanierung aufzunehmen und festzuhalten.

Es ist mir bewusst, dass es sich bei der Lösung nicht um ein professionelles Tool handelt. Hierfür gibt es bestimmt bessere Softwarelösungen am Markt (Gebäudemanagementanalyse, Liquiditätsplanung, etc.). Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Investitionskosten im Verhältnis zum Nutzen nicht zu gross sind.

Weder das Tool noch eine Softwarelösung können die professionelle Zustandsanalyse einer Siedlung ersetzen. Diese ist jedoch für die Fortführung einer Wohngenossenschaft respektive der Werterhaltung der Liegenschaften von zentraler Bedeutung. Nur gut unterhaltene und auf dem Markt attraktive Wohnungen können langfristig das Ueberleben und die Existenz der Wohngenossenschaften aufrecht erhalten. In diesem Zusammenhang dürfte sich der Beizug eines externen Spezialisten in den meisten Fällen lohnen.

Ziel des Hilfsmittels

Ziel des Hilfsmittels ist einem Grossteil der Wohngenossenschaften ein Arbeitsinstrument zur Verfügung zu stellen, welches diese auf einfache Weise unterstützt. Es ist sicherlich nicht geeignet für Wohngenossenschaften, welche professionelle Geschäftsstellen (intern oder extern) haben. Es soll helfen, die Wohngenossenschaften auf die verschiedenen Problematiken wie:

- Liegenschaftsunterhalt/-sanierung
- Liquiditätsplanung
- Finanzierung

oder wie oben erwähnt auf die Strategie zu sensibilisieren oder sich zumindest Gedanken darüber zu machen. Vielleicht ist auch dieses Instrument Anstoss für eine ausgedehnte Zustandsanalyse und Festlegung der künftigen Strategie der Wohngenossenschaft.

Das Hilfsmittel soll die Sanierungsmassnahmen in den nächsten 10 Jahren (Excel-Tool kann auch noch auf zusätzliche Jahre ausgeweitet werden) als auch die kurz- und mittelfristige Finanzplanung der Wohngenossenschaft in den Griff bekommen, respektive auch überwachen können. Uebersichtlich wird auf 2-3 Blättern die finanzielle Planung einer Wohngenossenschaft dargestellt. Daraus kann der Vorstand seine Schlüsse ziehen und hat somit auch die Liquidität jederzeit im Griff.

Voraussetzung ist jedoch eine strategische Planung bezüglich Sanierung der eigenen Liegenschaften. Zu diesem Zweck ist vielleicht schon ein Zustandsbericht verfasst und darin auch die mittelfristigen Massnahmen aufgezeigt worden. In diesem Fall können daraus abgeleitet, die Zahlen für die Sanierungsmassnahmen in das Tool übertragen werden. Sollte kein Zustandsbericht vorliegen und ist auch nicht vorgesehen einen zu erstellen, kann mit dem Tool und der Unterstützung eines Baufachmannes (ev. innerhalb Vorstand vorhanden oder externer Berater) eine Grobplanung vorgenommen werden.

Ebenfalls werden die finanziellen Auswirkungen aus der Grobplanung ersichtlich. Notwendig dafür sind die „freien“ Mietzinseinnahmen und ungefähren jährlichen Aufwendungen der Liegenschaften. Diese Zahlen können aus der Erfolgsrechnung entnommen werden. Das Tool bietet sowohl für die langfristige Liegenschaftsplanung als auch für den Kassier zur Liquiditätsplanung eine wertvolle Unterstützung.

Beschreibung und Anwendung des Excel Tools

Nachdem alle Zahlen beschafft worden sind, können diese in das Excel-Tool übertragen werden. Dieses sollte mehr oder weniger selbstredend sein und ist somit für jedermann benutzbar. Das Tool besteht aus mehreren Tabellenblättern (pro Liegenschaft ein Blatt und der Zusammenzug) und kann jederzeit ausgebaut werden.

Mit dem Resultat kann nun eine kurz-, mittel- oder langfristige Finanzplanung gemacht werden und diese auch mit der Bank diskutiert werden. Ich werde nicht auf die verschiedenen Finanzierungsmodelle eingehen, da diese bei den meisten Banken ähnlich aussehen. Vielmehr möchte ich das Tool und die untenstehende Checkliste als Hilfsmittel für Wohngenossenschaften verstanden wissen und somit auch auf ein gegenseitiges Verständnis zwischen Wohngenossenschaften und Kreditgeber.

In der Praxis zeigt sich, dass ein offener Informationsaustausch und somit auch ein auf Vertrauen basiertes Verhältnis zwischen Vorstand und kreditgebenden Banken viel mehr Erfolg bringt. Ziel aller Beteiligten ist die Suche der besten Lösung und einer langfristigen konstruktiven Zusammenarbeit.

Der Zusammenzug beinhaltet die gleichen Komponenten wie ein einzelnes Liegenschaftsblatt. Dieser fasst jedoch automatisch alle Liegenschaftsblätter zusammen d.h. auf einem Blatt hat die Wohngenossenschaft ihren gesamten „Sanierungsplan“ zusammen gefasst.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Musterstrasse 1	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Dach											0
Fassade / Dämmung											0
Fenster											0
Storen / Sonnenschutz											0
Balkon											0
Steigleitungen											0
Sanitär / Solar											0
Elektro / TV											0
Heizung / Fotovoltaik											0
Lüftung											0
Keller											0
Treppenhaus											0
Liftanlage											0
Türen											0
Total Gebäude								0	0	0	0
Küchen											0
Bad / Sanitär											0
Böden											0
Wände / Decken											0
Elektro / TV											0
Heizung											0
Total Wohnungen	0	0	0	0							0
Gartenanlage											0
Spielplatz											0
Garage / Parkplatz											0
Gemeinschaftsräume											0
Wege											0
Total Allgemein	0	0	0	0							0
Total Kosten	0	0	0	0							0
aus Mietzinsen/ER											0
aus Reserven											0
vereinbarte Amortisation											0
Finanzbedarf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bestehende Hypotheken		2'500'000		4'000'000				7'500'000			14'000'000
Fälligkeit		31.03.14		31.10.16				05.02.20			
Zinssatz		2.20%		1.80%				1.75%			

Eingabe der ungefähren Kosten für die Sanierung im entsprechenden Jahr und der entsprechenden Liegenschaft

Zahlen aus der Bilanz- und Erfolgsrechnung und Kreditverträgen mit der Bank

Automatische Berechnung des Finanzbedarfs

alle Liegenschaften	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Dach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fassade / Dämmung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fenster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Storen / Sonnenschutz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Balkon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Steigleitungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sanitär / Solar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elektro / TV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heizung / Fotovoltaik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lüftung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Keller	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Treppenhaus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liftanlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Türen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Küchen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bad / Sanitär	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Böden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wände / Decken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elektro / TV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heizung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Wohnungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gartenanlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spielplatz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garage / Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gemeinschaftsräume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wege	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Allgemein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
aus Mietzinsen/ER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
aus Reserven	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
vereinbarte Amortisation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzbedarf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bestehende Hypotheken		2'500'000		4'000'000				7'500'000			14'000'000
Fälligkeit											
Zinssatz											

Für eine optimale Vorbereitung mit dem Kreditinstitut sind neben den oben erwähnten Zahlen noch nachfolgende Unterlagen notwendig. Ich habe diese in einer Checkliste zusammengefasst.

Checkliste für ein Finanzierungsgesuch

- Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Grundrisspläne
- Kaufvertrag
- Projektbeschrieb
- Kostenvoranschlag
- Gebäudeversicherungsausweis mit Kubaturangaben
- IST-Mieterspiegel mit Nettomieten und Angaben der Nettowohnfläche und Mieterspiegel nach Sanierung
- Angaben über die durchgeführten Renovationen der letzten 10 Jahre
- Fotos der Liegenschaft (Innen und Aussen)
- Falls im Baurecht: Baurechtszins und Baurechtsvertrag
- Handelsregisterauszug
- Bilanz- und Erfolgsrechnung inkl. Kontrollstellenbericht der letzten 3 Jahre

Fazit

Das Tool soll als Anregung verstanden werden, die notwendigen Sanierungsmassnahmen einer Ueberbauung möglichst rasch und professionell anzugehen. Auch „freiwilligen Vorständen“, welche keine Geschäftsstelle (wohl die meisten Vorstände in der Schweiz) verfügen und manchmal auch das Know-how fehlt, sollen angeregt werden, von professioneller Seite Hilfe zu diesem Thema zu holen.

Gerne stelle ich das Tool dem Verband oder allen anderen Interessierten von Wohnungsgenossenschaften zur Verfügung. Es kann angefordert werden unter

Kontaktadresse

Sandro Dürrenberger
Basler Kantonalbank
Postfach
4002 Basel

Telefon: 061/266 26 91

eMail: sandro.duerrenberger@bkb.ch