

Vertiefungsarbeit

*Management von Gemeinnützigem Wohneigentum
2019-2020*

Der Mieterfranken



von

Silvan Thommen
Wohngenossenschaft Wolfmatten
4144 Arlesheim

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	3
1.1 <i>Wer wir sind</i>	3
1.2 <i>Wieso der Mieterfranken?</i>	3
2 Der Mieterfranken	4
2.1 <i>Erklärung und Aufbau</i>	4
2.2 <i>Beispiele Diagramme</i>	4
3 Der Mieterfranken der WGW	5
3.1 <i>Übersicht</i>	5
3.2 <i>Erste Erkenntnisse</i>	5
4 Der Mieterfranken im Vergleich	6
4.1 <i>Vergleichen der einzelnen Positionen</i>	6
5 Fazit	7
6 Quellenverzeichnis	8

1.1 Wer wir sind

Die Wohngenossenschaft Wolfmatten in Arlesheim besteht seit über 60 Jahren. In den Häusern der Genossenschaft wohnen ungefähr 70 Erwachsene aller Generationen und über 50 Jugendliche und Kinder. Wir besitzen mehrere Liegenschaften an drei Standorten: am Wolfmattweg (gebaut durch die WGW 1950), Im Schlehdorn (gebaut durch die WGW 1956)



**WOHNGENOSSENSCHAFT
WOLFMATTE
ARLESHEIM**

und an der Birseckstrasse (gebaut 1916–18 für Arbeiterfamilien der Firma Schappe, erworben durch die WGW 1989) mit insgesamt 48 Wohnungen. Zu jeder Wohnung gehört ein Gemüsegarten, der durch die Bewohner genutzt werden kann. Die Häuser stehen auf dem Land der Gemeinde Arlesheim, das wir im Baurecht verzinsen.

1.2 Wieso der Mieterfranken?

Während die Bilanz, welche die Erfassung sämtlicher Aktiven und Passiven an einem festgelegten Stichtag zeigt, erfassen wir mit Hilfe der Erfolgsrechnung die Kostenentwicklungen durch Buchführung von sämtlichen Ein- und Ausgaben über eine bestimmte Zeitspanne, i. d. R. eines Jahres. Der Mieterfranken basiert auf den Daten dieser Ein- respektive Ausgaben. Es können beliebige Kostenpositionen definiert und einzeln im Mieterfranken integriert und dargestellt werden. Zu beachten ist allerdings, dass der Mieterfranken immer sämtliche Kosten enthalten muss, da er als relativ und nicht als absolut zu verstehen ist. Der Betrachter möchte auf einen Blick die Grössenverhältnisse der einzelnen Aufwendungen sehen können. Besonders für kleinere Genossenschaften ohne professionelle Geschäftsstelle, und oder Vorstand, sind leicht zu betrachtende sowie aussagekräftige Informationen wichtig. Der Mieterfranken kann somit bei strategischen Entscheidungen als Informationsgrundlage hilfreich sein. Ebenfalls ist es empfehlenswert, die Kosten einer Genossenschaft, respektive einer bewirtschafteten Kosteneinheit, z. B. einer Siedlung oder eines Mehrfamilienhauses, genau zu kennen.

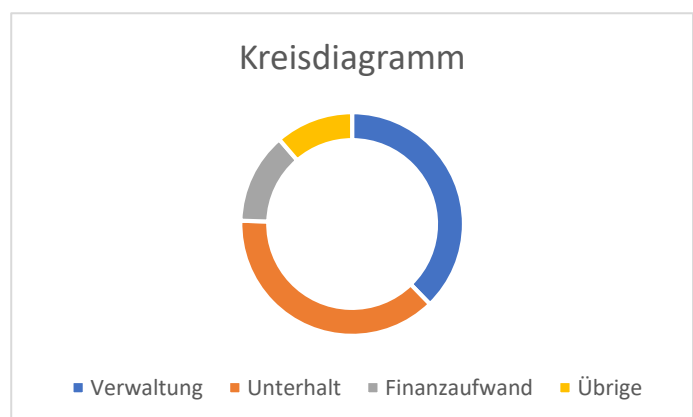
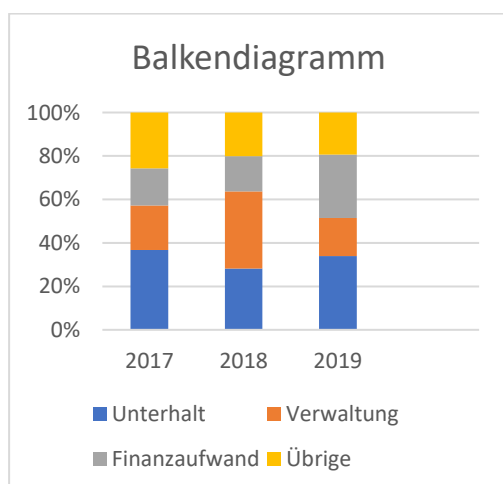
2.1 Erklärung und Aufbau

Der Mieterfranken steht repräsentativ für die gesamten Einnahmen aus den Nettomietzinsen und zeigt durch eine summative- oder prozentuale Darstellung einzelner Kostenpositionen, die Verhältnisse der damit getätigten Aufwendungen. Die Vorteile dieser Datenerstellung sind eine einfache Lesbarkeit sowie eine gute Übersicht über den IST-Stand der Aufwendungen zum Zeitpunkt der Erfassung. Für eine langfristige Betrachtung empfiehlt es sich, den Mieterfranken regelmässig zu erstellen und die Entwicklungen anhand der Veränderungen oder Kontinuitäten genau zu beobachten und zu interpretieren. Die Daten für die Erstellung des Mieterfrankens können aus der jährlichen Erfolgsrechnung entnommen werden. Wie bei einer Erfolgsrechnung üblich, wird dies in Form absoluter Zahlen, kategorisch sinnvoll gegliedert und dargestellt, i. d. R. nach dem schweizerischen Kontenplan KMU. Dies Zahlen der einzelnen Positionen sowie das Total, dienen als Berechnungsgrundlage. Die Erstellung sowie die Berechnungen für den Mieterfranken sind relativ simpel. Zuerst soll eine entsprechende Darstellungsform ausgewählt werden. Ich persönlich finde die «Kuchenmodell-Variante» am geeignetsten, selbstverständlich können auch andere Darstellungsformen wie Balken, Kerzen, etc. verwendet werden. Danach werden die gewünschten Kategorien bestimmt, wobei alle nicht einzeln erfassten Positionen, als Position «Übrige» oder sinngemäss, miterfasst werden muss. Die Berechnung wird für sämtliche Positionen durchgeführt. Dabei wird mit einem Dreisatz die prozentualen Grössen der einzelnen Positionen im Verhältnis zur Gesamtsumme berechnet.

Beispiel: Aufwände Total: 1`000, Liegenschaftsunterhalt: 250, also:

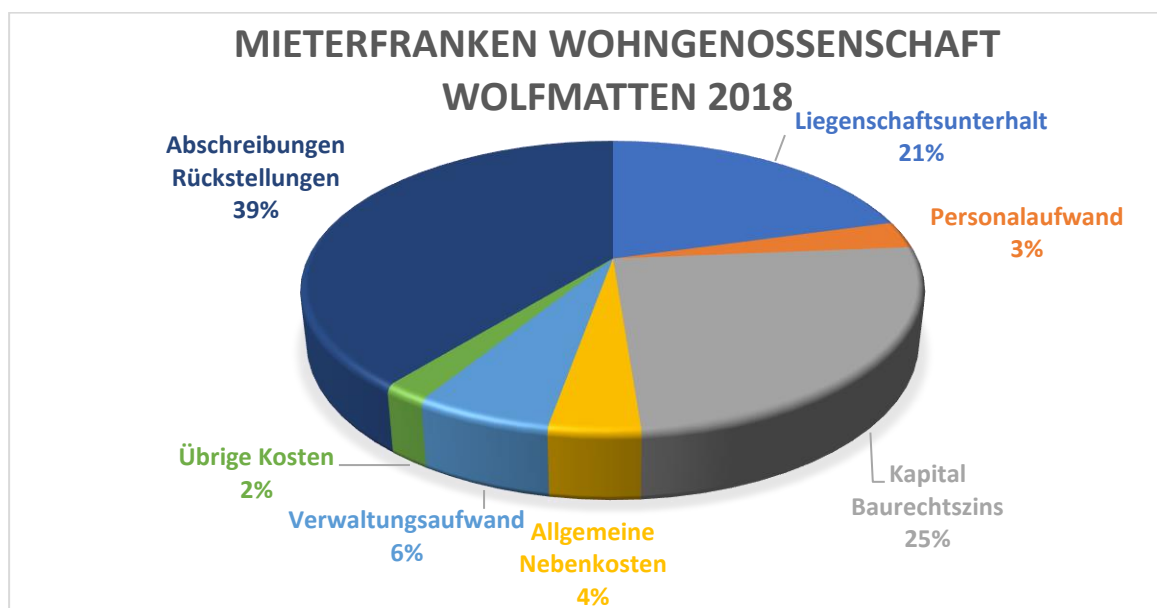
$$\frac{100\% \times 250 \text{ CHF}}{1\text{'000 CHF}} = 25\%$$

2.2 Beispiele Diagramme



3.1 Übersicht

Der Mieterfranken der Wohngenossenschaft Wolfmatten, nachstehend WGW genannt, wurde mit Hilfe der jährlich vorhandenen Erfolgsrechnung, mit sämtlichen Aufwänden und Erträgen, erstellt. Das vorliegende Mieterfranken-Modell ist grafisch als ein Kreis- oder auch Kuchendiagramm genannte Darstellungsform, erstellt worden. Die einzelnen Positionen repräsentieren die wichtigsten Ausgabenposten. Übrige Positionen machen 2.00% aus. Die zugrunde liegenden Zahlen sind auf zwei Kommastellen genau und wurden in der Grafik auf N_0 gerundet.

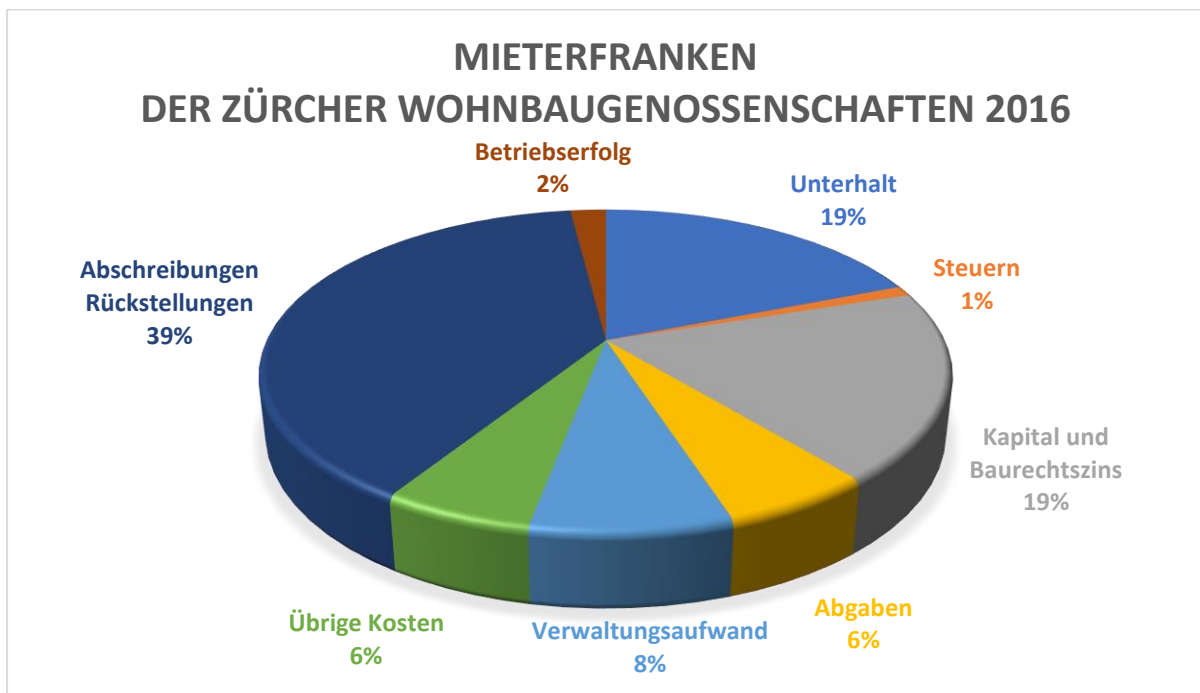


3.2 Erste Erkenntnisse

In einem ersten Schritt wurde nun ein detaillierter Mieterfranken für die WGW erstellt. Es wird ersichtlich, dass 71% der Netto-Erträge für die drei mit Abstand grössten Positionen: Rücklagen (29%), Liegenschaftsunterhalt (21%) und Baurechtszins (21%) aufgewendet werden. Gefolgt von Abschreibungen (10%), Liegenschaftsverwaltung (6%), Hypothekarzins (4%), Allgemeine Nebenkosten (4%), Personalaufwand (3%) und die Übrigen (2%). Auf den ersten Blick lassen sich bereits erste Erkenntnisse ableiten. So ist ersichtlich, dass rund 39% der Aufwände durch Abschreibungen sowie Rücklagen entstehen, was einerseits einen Hinweis auf nachhaltige Gebäude, respektive Anlagenbewirtschaftung ist und andererseits ein Indiz für grössere Bauvorhaben sein kann. Solche Erkenntnisse lassen sich anhand des Mieterfrankens mit Blick auf die eigenen Statuten, Strategien und weiteren Informationen gewinnen. Zusätzlich lassen sich neben der Perspektive nach innen (Eigene Situation, und Ziele) auch mit der Perspektive nach aussen, durch Vergleichen mit ähnlich- und/oder unterschiedlich situierte Gemeinnützige Wohnbauträgern, weitere Erkenntnisse gewinnen.

4.1 Allgemein

Um anhand unseres Mieterfrankens weitere Schlüsse ziehen zu können, vergleichen wir ihn mit dem Mieterfranken der Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften (2016). Hierbei müssen jedoch bestehende signifikante Unterschiede berücksichtigt werden. Dies ist insbesondere der Baurechtszins. Während sämtliche Gebäude der WGW im Baurecht stehen, besitzen einige der gemeinnützigen Wohnbauträger in Zürich ihr eigenes Bauland. Weiter ist selbstverständlich auch die Grösse teilweise massiv unterschiedlich.



4.2 Vergleichen der einzelnen Positionen

In einem nächsten Schritt werden die jeweiligen Positionen der Mieterfranken WGW sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger Zürich gegenübergestellt und verglichen.

-Abschreibungen / Rückstellungen: Die grössten Positionen Abschreibungen und Rücklagen sind mit jeweils 39% genau identisch. Abschreibungen sind auf Anlagen wie Immobilien aufgrund ihrer Abnutzung unerlässlich und müssen separat ausgewiesen werden. Hierbei wird der ursprüngliche Anschaffungswert der Immobilie ebenso wie die akkumulierten Abschreibungen bilanziert. Rückstellungen werden für zukünftige werterhaltende und/oder wertvermehrnde Investitionen in die Immobilien selbst zurückgestellt.

-Kapital und Baurechtszins: Mit 25% ist die Position Kapital und Baurechtszins bei der WGW deutlich höher als bei der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Dies liegt, wie bereits vorab beschrieben, an dem Umstand, dass die WGW ausschliesslich Immobilien im Baurecht besitzt, während in Zürich die gemeinnützigen Wohnbauträger teilweise im Besitz ihres eigenen Baulands sind. Während die Aufwände für Kapital ein gewisser Verhandlungsspielraum haben, gibt es bei dem Baurechtszins aufgrund langzeitlicher Vereinbarungen (Baurechtsvertrag bis 99 Jahre Laufzeit) nur selten Spielraum für Verhandlungen.

-Unterhalt: Die Positionen Unterhalt sind mit 2% Unterschied, ebenfalls relativ ähnlich. Je nach Baujahr und Gebäudesubstanz werden die Unterhaltskosten durch unterschiedliche Gegebenheiten der Immobilien und der darin enthaltenen Technik verursacht. Generell empfiehlt sich ein nachhaltiger Unterhalt sowie bei Bedarf ein schnelles Eingreifen.

-Verwaltungsaufwand: Der Verwaltungsaufwand der WGW umfasst im grösseren Sinne auch die Position Personalaufwand, da die Geschäftsführung gegen ein Honorar vorstandsintern ausgeführt wird. Mit 8% Verwaltungsaufwand bei den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in Zürich und 9% bei der WGW sind auch diese Positionen relativ deckungsgleich.

-Restliche Positionen: Allgemeine Nebenkosten, Übrige Kosten, Betriebserfolg und Steuern: Während die WGW allgemeine Nebenkosten von 4% und Übrige Kosten von 2% zu verzeichnen hat, ist ein Betriebserfolg nicht vorhanden und somit steuerfrei. Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften in Zürich hingegen haben allgemeine Nebenkosten von 6% und übrige Kosten von ebenfalls 6% der Nettoerlöse. Der Betriebserfolg und daraus resultierende Steuern machen zusammen 3% aus. Dies ist insofern erfreulich, da es auf vorhandene Rückstellungen sowie Überschüsse aus dem laufenden Geschäft hinweist.

5 Fazit

Der Mieterfranken dient als Instrument der Übersicht über die Grössenverhältnisse der Ausgaben. Für die Erstellung wird eine Erfolgsrechnung benötigt. Dabei lassen sich in der Berechnung beliebig detaillierte Einzelpositionen erfassen. Hierbei ist jedoch auf eine für interne Informationsgewinnung sinnvolle Kategorisierung zu achten. Der Mieterfranken setzt für die Berechnung lediglich die Fähigkeiten über das Prozentrechnen voraus und kann somit auch relativ problemlos von Laien erstellt werden. Für den ungeübten Betrachter ist es zudem relativ einfach, die Informationen in der Darstellungsform eines Mieterfrankens zu erkennen, respektive zu erfassen. So ist es nicht verwunderlich, dass der Mieterfranken eine weit verbreitete Anwendung findet und oft in Jahresberichten von gemeinnützigen Wohn(bau)genossenschaften ebenso wie bei gewinnorientierten Immobilienbewirtschaftern anzutreffen ist.

Das Ausarbeiten und Definieren von langfristigen Strategien bezüglich der eigenen Genossenschaft ist Aufgabe des Vorstands. Neben weiteren wichtigen Informationen und Überlegungen, kann der Mieterfranken dem Vorstand für das Erstellen, wie auch für das überprüfen bestehender Strategien, hilfreich sein. So kann z. B. ein Vergleich mit einer sehr ähnlich aufgestellten Genossenschaft oder einer Durchschnittsberechnung wie die der gemeinnützigen Wohnbauträgern in Zürich, zur Gewinnung wichtige Erkenntnisse über die eigene Situation dienlich sein.

Peter Schmid (2016), Zürcher Wohnbaugenossenschaften, Kostenstatistik 2016,
Wohnbaugenossenschaften Zürich Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, 8031
Zürich

Wohnen Schweiz (2019), Kursunterlagen: Lehrgang Management von gemeinnützigen
Wohnbauträgern, WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften, 6002 Luzern

Walter Sterchi / Herbert Mattle / Markus Helbling (2013), Ausgabe 1/2013, Herausgeber veb.ch –
grösster Schweizer Verband für Rechnungslegung, Controlling und Rechnungswesen, 8021 Zürich