

Informationsanlass zu Finanzfragen rund um die Genossenschaft der Baufreunde

21. Mai 2024 Gemeinschaftsraum Baufreunde



AGENDA

- **Begrüßung**
- **Was kann ich aus dem Jahresabschluss 2023 der Baufreunde herauslesen (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – Kurze Einführung**
- **Kostenmiete und Mietzinsgestaltung bei den Baufreunden**
- **Abschluss 2023 - Unsere Fragen zur Jahresrechnung**
- **Unterschied für die Mietzinsgestaltung zwischen einer gewinnorientierten Immobilienfirma und einer Wohnbaugenossenschaft**

1. Analyse der Bilanz



Anzahl Genossenschafter:
Anzahl Wohnungen:

ca. 1200
ca. 800

Bilanz per 31. Dezember

2023

2022

Vereis im Anhang

CHF

CHF

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	2'492'797.05	1'787'773.19
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietern	27'400.95	39'569.10
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten	144'598.85	134'229.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen	137'113.04	149'791.12
Total Umlaufvermögen	2'801'909.89	2'111'362.76

Anlagevermögen

Finanzanlagen	¹⁾ 2'437'499.75	2'597'499.95
Sachanlagen		
Immobilien		
- Grundstücke	29'032'450.30	29'032'450.30
- Liegenschaften mit eigenem Land	311'799'434.57	310'473'300.32
./. Wertberichtigungen (Abschreibungen)	-40'779'980.00	-38'008'280.00
- Baukonten	²⁾ 65'334.05	1'247'128.01
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	441'700.00	86'600.00
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	9'000.00	23'520.00
Total Anlagevermögen	303'005'438.67	305'452'218.58
Total Aktiven	305'807'348.56	307'563'581.34

Aktiven

- Alle Aktiven und Passiven (Guthaben und Schulden) werden an einem bestimmten Stichtag, z.B. am Ende des Jahres, gegenüber gestellt
- Zum Vergleich werden Zahlen vom Vorjahr zwingend gegenübergestellt
- Aktive werden in zwei Gruppen unterteilt: Umlaufvermögen und Anlagevermögen
- Reihenfolge der Positionen wird nach der Realisierungsmöglichkeit in Liquidität gegliedert.
- Immobilien sind mit Abstand wichtigstes Aktivum
- Namhafte Veränderung einzelner Positionen gegenüber Vorjahr nicht festzustellen, Ausnahme prozentual Zunahme von Mobilien und Geräten (wertmässig unbedeutend)
- Für zwei Positionen werden im Anhang Erläuterungen abgegeben, siehe Ziffer 1 und 2
- Im Anhang ist festgehalten, dass es sich u.a. Darlehen an private kleine Aktiengesellschaft in Arbon handle, nähere Informationen zwecks Beurteilung fehlen aber.....

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
	CHF	CHF
Verweis im Anhang		
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Dritten	129'349.65	72'628.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	2'459'400.00	5'439'400.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten	61'235.20	58'935.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	³⁾ 1'625'535.08	1'571'042.46
Total kurzfristiges Fremdkapital	4'275'519.93	7'142'006.06
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken)	254'168'900.00	252'648'300.00
- gegenüber Genossenschaftlern (Depositenkasse)	14'956'344.58	16'411'228.25
Rückstellungen		
- Wartung / Unterhalt	53'785.80	35'156.00
- Personalfonds	⁴⁾ 50'000.00	50'000.00
- Mietzinsausfallfonds	⁵⁾ 100'000.00	100'000.00
Erneuerungsfonds	⁶⁾ 24'025'985.03	22'942'595.25
Total langfristiges Fremdkapital	293'355'015.41	292'187'279.50
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteilkapital		
- Mitgliedschaftsanteile	308'900.00	284'900.00
- Wohnungsanteile	7'262'500.00	7'189'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	460'000.00	450'000.00
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	300'395.78	293'840.91
- Jahresverlust / -gewinn	-154'982.56	16'554.87
Total Eigenkapital	8'176'813.22	8'234'295.78
Total Passiven	305'807'348.56	307'563'581.34

Passiven

- Passiven werden in drei Gruppen unterteilt: **Kurzfristiges Fremdkapital**, **langfristiges Fremdkapital** sowie **das Eigenkapital**, ergibt sich durch Differenz zwischen allen Aktiven abzüglich dem kurz- und langfristigen Fremdkapital
- Kurz- und langfristiges Fremdkapital sind nach Fälligkeit (Rückzahlungsfristen) gegliedert
- **Starke Reduzierung bei Position verzinslichen Verbindlichkeiten von CHF 2'980'000**
- **Hypothekarschulden gegenüber den Banken sind wichtigste Passivposition**, wenig Veränderung zum Vorjahr
- **Genossenschafter-Einlagen haben im gleichen Zeitraum um CHF 1,45 Mio oder 8,9% abgenommen (Achtung: sind nicht grundpfandgesichert!)**
- **Im Eigenkapital wird dieses Jahr erstmals ein Verlust von CHF 154'982 ausgewiesen**

Bestimmung des Liquiditätsgrades 3 auf der Basis der Bilanz

Eine genügend hohe Liquidität ist für ein Unternehmen **überlebenswichtig!** Es gibt dafür 3 Stufen..... Ohne Liquidität kein Fortbestand!

Bilanz per 31. Dezember		2023	2022
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'492'797.05	1'787'773.19
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Mietern		27'400.95	39'569.10
Nicht abgerechnete Heiz- / Nebenkosten		144'598.85	134'229.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen		137'113.04	149'791.12
Total Umlaufvermögen		2'801'909.89	2'111'362.76

Bilanz per 31. Dezember		2023	2022
	Verweis im Anhang	CHF	CHF
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- gegenüber Dritten		129'349.65	72'628.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		2'459'400.00	5'439'400.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
- gegenüber Dritten		61'235.20	58'935.30
Passive Rechnungsabgrenzungen	3)	1'625'535.08	1'571'042.46
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'275'519.93	7'142'006.06

	a	Bilanz	p
Liquiditätsgrad 1	Flüssige Mittel Wertschriften		Kurzfristige Verbindlichkeiten
Liquiditätsgrad 2	Forderungen		Langfristige Verbindlichkeiten
Liquiditätsgrad 3	Vorräte		
	Anlagevermögen		Eigenkapital

- Umlaufvermögen (CHF 2'801'910) ist kleiner als kurzfristigen Verbindlichkeiten (CH 4'275'520)
- Der Liquiditätsgrad 3 (Verhältnis von Umlaufvermögen zu kurzfristigem Fremdkapital) ist in der publizierten Bilanz negativ und beträgt 0,65
- Ist wichtigste Kennzahl bezüglich Liquidität eines Unternehmens und sollte normalerweise grösser als 1,2 betragen.
- Wie werden kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen?

2. Analyse der Erfolgsrechnung



Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

2023

2022

Verweis im Anhang

CHF

CHF

Nettomietenvertrag	⁷⁾	14'422'475.20	14'275'459.50
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen		468'404.32	463'610.96
Übriger betrieblicher Ertrag	⁸⁾	15'433.20	17'301.65
Betrieblicher Gesamtnettoertrag		14'906'312.72	14'756'372.11
Liegenschaftenerhaltung		-1'744'045.00	-1'747'844.17
Personalaufwand Unterhalt		-512'772.00	-529'886.05
-236'600 od. 10,5% Einlagen Erneuerungsfonds		-2'019'400.00	-2'256'000.00
Nebenkostenaufwand		-564'909.35	-598'691.60
Aufwand Projekte, Genossenschaftsentwicklung		-14'750.00	0.00
Betrieblicher Nettoerfolg		10'050'436.37	9'623'950.29
Personalaufwand Verwaltung, Vorstand	⁹⁾	-950'006.65	-862'711.35
Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand		-230'902.43	-193'117.16
Genossenschafteraufwand, Kommunikation, Anlässe		-245'657.82	-139'705.40
Abschreibungen			
-1'282'400 od. 31,6% - Liegenschaften mit eigenem Land		-2'771'700.00	-4'054'100.00
- Mobilien, Geräte, Einrichtungen		-76'011.80	-51'167.10
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		5'778'157.67	4'323'149.28
+CHF 1'922'646.28 od. 47,9% Finanzaufwand	¹⁰⁾	-5'934'815.96	-4'015'319.59
Finanzertrag		30'752.80	31'369.23
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	¹¹⁾	0.00	-186'500.00
Jahresergebnis vor Steuern		-127'905.51	152'698.92
Direkte Steuern		-27'077.05	-136'144.05
Jahresverlust / -gewinn		-154'982.56	16'554.87

- Alle Erträge und Aufwände werden über einen Zeitraum hinweg (hier z.B. 1 Jahr) gegenüber gestellt
- Zum Vergleich werden im Geschäftsbericht die Zahlen vom Vorjahr gezeigt
- Grösste Beträge bestimmen - um was für Kostenarten handelt es sich?
- Wichtige Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr (% und CHF)
- Zusammenhänge von Ertrags- und Aufwandspositionen suchen (z.B. Geschäftsberichte, Anhänge, Verbandsstatistiken, etc.)
- Ausgewiesenes Ergebnis vor Steuern, ca CHF 280'000 schlechter als im Vorjahr
- Wie gross der tatsächlich ausgewiesene Jahresverlust ist, lässt sich mit den Informationen des Abschlusses 2023 nicht ermitteln, im Anhang gibt es jedoch Hinweise, dass der Verlust von CHF 154'983 grösser sein muss.
- Weitere buchhalterische Massnahmen die gewinnrelevant sind und buchhalterisch angewendet wurden?

3. Beispiel vertiefter Kostenanalyse

(stellvertretend am Beispiel der ausgewiesenen Finanzierungs- und Salärkosten in der Verwaltung)



Analyse des Finanzaufwandes auf Grund von Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang – Teil 1

Was für Informationen stehen uns dafür zur Verfügung?

Bilanz per 31. Dezember	2023	2022
	CHF	CHF
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypothesen)	254'168'900.00	252'648'300.00
- gegenüber Genossenschaftlern (Depositenkasse)	14'956'344.58	16'411'228.25
Rückstellungen		
- Wartung / Unterhalt	53'785.80	35'156.00
- Personalfonds	50'000.00	50'000.00
- Mietzinsausfallfonds	100'000.00	100'000.00
Erneuerungsfonds	24'025'985.03	22'942'595.25
Total langfristiges Fremdkapital	293'355'015.41	292'187'279.50

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2023	2022
	CHF	CHF
Finanzaufwand	-5'934'815.98	-4'015'319.59
Finanzertrag	30'752.80	31'369.23
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	0.00	-186'500.00

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte	5'763'609.11	3'840'962.83
Depositenkassenzinsen an Genossenschaftler	167'953.85	171'021.55
Übriger Finanzaufwand	3'253.02	3'335.21
	5'934'815.98	4'015'319.59

¹⁰⁾ Finanzaufwand

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Eventualverbindlichkeiten / Absicherungsgeschäfte		
Zinsswaps		
- Kontraktwert	85'000'000.00	85'000'000.00
- Wiederbeschaffungswert	-2'481'792.00	205'762.00
Cross Currency Swap		
- Kontraktwert (USD 76'563'536 / 81'226'667)	69'290'000.00	76'150'000.00
- Marktwert	-4'901'261.00	-1'871'233.00

Mit der Zürcher Kantonalbank, Basler Kantonalbank, Credit Suisse (Schweiz) AG und UBS AG wurden ein Teil der Hypothesen mit Zinsabsicherungsgeschäften (Interest Rate Swap) über Hypothekarbeträge von gesamthaft CHF 85 Mio. und USD 76,564 Mio. per Bilanzstichtag mit Laufzeiten bis maximal 2030 vereinbart. Die Refinanzierungskosten sind dadurch bereits zum Abschlusszeitpunkt kalkulierbar und gegen das Risiko steigender Zinsen abgesichert. Bei einer negativen Libor-Fixierung kann ein negativer Wiederbeschaffungswert entstehen bzw. es verteuern sich die künftigen Finanzierungskosten. Der Vorstand beobachtet laufend die Entwicklungen am Markt und ist der Ansicht, dass durch die vorgenommenen Absicherungen.

Analyse des Finanzaufwandes auf Grund von Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang – Teil 2

Was sagen uns diese Informationen?

	2023	2022
Hypotheken total	254'168'900	252'648'300
Hypotheken mit Zinsswap	85'000'000	85'000'000
Hypotheken mit Cross Currency Swap	69'290'000	76'150'000
Übrige Hypotheken (?)	99'878'900	91'498'300
Eventualverbindlichkeiten	7'383'053	2'076'995

Errechnung des Zinssatzes über alle Hypotheken im Jahre 2023

Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte (?):	5'763'609.11	3'840'962.83
Errechneter Zinssatz:	2,267%	1,520%

Im Vergleich zum letzten Jahr ergibt sich eine durchschnittliche Erhöhung des Zinssatzes 0,747% bzw, eine Erhöhung des Finanzierungsaufwandes von CHF 1'922'646.28!!

Finanzierungskosten betragen per 31.12.2023 41,1% des Nettomietetrages!

1. Erneute Zunahme der Finanzierungskosten gegenüber letztem Jahr, bereits damals schon deutlich über Schnitt vergleichbarer Wohnbaugenossenschaften (2021: Durchschnitt aller Genossenschaften: unter 1%!)
2. Fast 2/3 der Hypotheken sind Zins- und Currency Swaps mit teils langen Laufzeiten (bis 2030). Verbunden mit starkem Fokus auf Swaps
3. Hypotheken basieren (gemäss Anhang) auf dem Libor bzw. Saron und sind in der Annahme von steigenden Zinsen abgeschlossen worden (?). Trifft diese spekulative Annahme nicht ein, entsteht bei vorzeitiger Auflösung, ein erheblicher Finanzierungsaufwand, der ev. nicht erbracht werden kann
4. Es wird 2023 ein negativer Wiederbeschaffungswert von CHF 2,48 Mio und ein negativen Marktwert von CHF 4,90 Mio ausgewiesen. Diese negativen Werte haben sich gegenüber 2022 auf Grund der ungünstigen Zinsentwicklung, mehr als verdreifacht
5. Hypotheken-Management hat grosse Auswirkungen auf den Geschäftserfolg bzw. Misserfolg.
6. Die erfolgreiche Handhabung von Zins- und Currency Swaps ist nicht trivial und erfordert hohe Kompetenzen vom Kapitalmarkt und zeitnahen Marktinformation, eigenes oder externen Spezialistenwissen ist zwingend, wenn nicht ist es risikoreich und nicht im Interesse der Genossenschafter
7. Der Vorstand ist trotzdem überzeugt, mit getroffenen Massnahmen im Jahre 2023, die Entwicklung in den gewünschten Grenzen zu halten (warum und wie?)



Beispiel einer einfachen Saläranalyse auf Grund von Informationen aus der Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember	2023	2022
	CHF	CHF
Nettomietsertrag	14'422'475.20	14'275'459.50
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen	468'404.32	463'610.96
Übriger betrieblicher Ertrag	15'433.20	17'301.65
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	14'906'312.72	14'756'372.11
Liegenschaftenerhaltung	-1'744'045.00	-1'747'844.17
Personalaufwand Unterhalt	-512'772.00	-529'886.05
Einlagen Erneuerungsfonds	-2'019'400.00	-2'256'000.00
Nebenkostenaufwand	-564'909.35	-598'691.60
Aufwand Projekte, Genossenschaftsentwicklung	-14'750.00	0.00
Betrieblicher Nettoerfolg	10'050'436.37	9'623'950.29
Personalaufwand Verwaltung, Vorstand	-950'006.65	-862'711.35
Verwaltungs-, Beratungs-, Büroaufwand	-230'902.43	-193'117.16
Genossenschaftseraufwand, Kommunikation, Anlässe	-245'657.82	-139'705.40
Abschreibungen		
- Liegenschaften mit eigenem Land	-2'771'700.00	-4'054'100.00
- Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-76'011.80	-51'167.10
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	5'776'157.67	4'323'149.28
Finanzaufwand	-5'934'815.98	-4'015'319.59
Finanzertrag	30'752.80	31'369.23
Betriebs-, periodenfremder, ausserordentlicher Erfolg	0.00	-186'500.00
Jahresergebnis vor Steuern	-127'905.51	152'698.92
Direkte Steuern	-27'077.05	-136'144.05
Jahresverlust / -gewinn	-154'982.56	16'554.87

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Entschädigung der Vorstandsmitglieder		
- Entschädigung für Vorstandstätigkeit (netto, nach Abzug Personalversicherungsbeiträge)	95'946.80	95'777.30
- Entschädigung Vorstand für Projekte, Immobilien-Akquisition, Entwicklung der Genossenschaft	4'350.00	0.00
- Entschädigung Vorstand für Mitarbeit in der Baukommission	0.00	0.00
	100'296.80	95'777.30
Finanzaufwand		
Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte	5'763'609.11	3'840'962.83
Depositenkassenzinsen an Genossenschafter	167'953.85	171'021.55
Übriger Finanzaufwand	3'253.02	3'335.21
	5'934'815.98	4'015'319.59
Anzahl Mitarbeitende und Stellenprozente		
- Liegenschaftenerhaltung	6 (600 %)	6 (600 %)
- Verwaltung	5 (480 %)	5 (480 %)
- Lernende (Berufslehre-Verbund Zürich)	1 (100 %)	1 (100 %)

Personalaufwand Verwaltung netto:	854'059.85	766'934.05
Durchschnitt/Mitarbeiter bei 5 Angestellten :	177'929.15	159'664.00
Zunahme in CHF pro Mitarbeiter	18'265.15	?
Zunahme in % gegenüber Vorjahr	11.44%	?

Wie lassen sich diese hohen Saläre und Lohnerhöhungen erklären?

Zur Erinnerung: wofür eine Wohnbaugenossenschaft da ist ! (Juristische Herleitung von Prof. Dr. Hans-Ueli Vogt, Universität Zürich)

16.1 Begriff

Die AG und die Genossenschaft sind beide geeignet, eine grosse Anzahl Gesellschafter aufzunehmen und verfolgen wirtschaftliche Ziele, doch unterscheiden sie sich konzeptionell in einem wichtigen Punkt: **Bei der Genossenschaft ist** bezüglich Mitgliedschaft nicht die Kapitaleinlage der Gesellschafter, sondern **deren persönliche Mitwirkung wesentlich.**

Die Genossenschaft bezweckt nicht wie die AG, seine Gesellschafter indirekt wirtschaftlich an ihrer Geschäftstätigkeit teilnehmen zu lassen, indem sie ihnen eine Dividende auszahlt; **die Genossenschafter sollen vielmehr direkt aus der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft Vorteile erlangen (vgl. [Art. 828 Abs. 1 OR](#)).**

16.1.1 Verbreitung

Baugenossenschaften illustrieren eindrücklich den Zweck von Genossenschaften. Mit gemeinsamen Mitteln wird eine Gesellschaft gegründet, die Wohnraum erstellen und bewirtschaften soll.

Die Genossenschafter erwarten von der Gesellschaft aber gerade keine Gewinnausschüttungen. **Vielmehr wollen sie, dass die Genossenschaft lediglich kostendeckend betrieben wird und ihnen so günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann.**

AGENDA

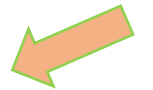
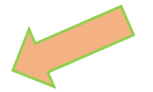
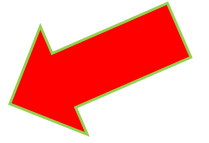
- **Begrüßung**
- **Was kann ich aus dem Jahresabschluss 2023 der Baufreunde herauslesen (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – Kurze Einführung**
- **Kostenmiete und Mietzinsgestaltung bei den Baufreunden**
- **Abschluss 2023 - Eure Fragen zur Jahresrechnung**
- **Besonderheiten des nicht gewinnorientierten Wohnbaus**

AGENDA

- **Begrüßung**
- **Was kann ich aus dem Jahresabschluss 2023 der Baufreunde herauslesen (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – Kurze Einführung**
- **Kostenmiete und Mietzinsgestaltung bei den Baufreunden**
- **Abschluss 2023 - Eure Fragen zur Jahresrechnung**
- **Besonderheiten des nicht gewinnorientierten Wohnbaus**

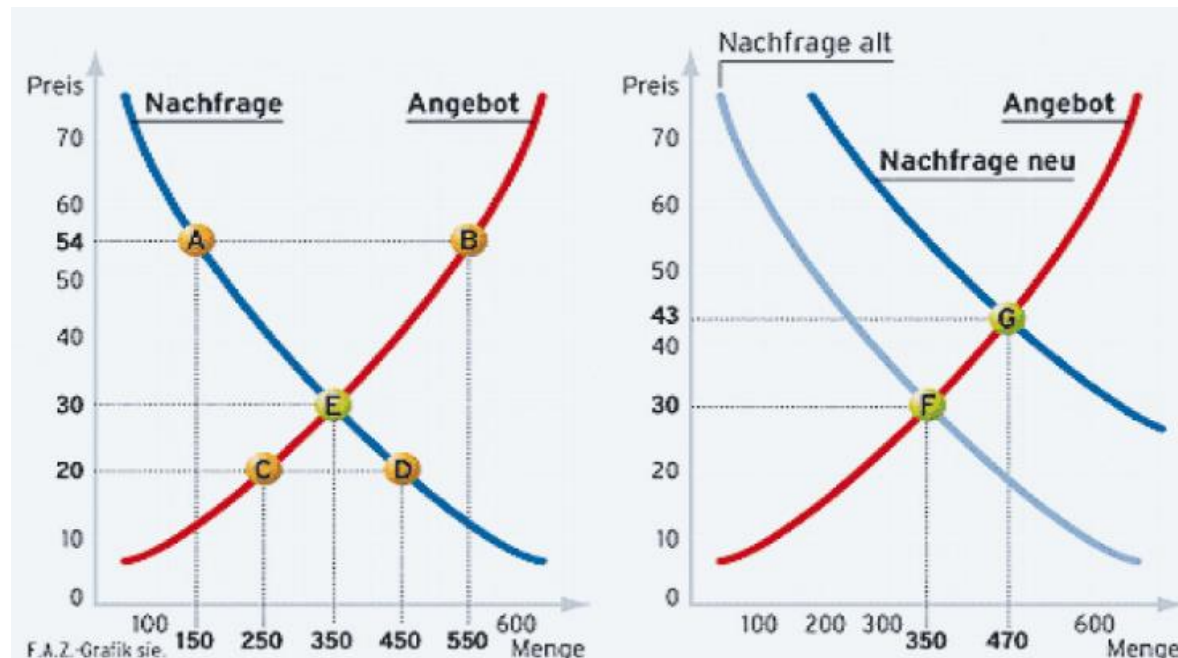
Unterschied zwischen Wohnbaugenossenschaften und renditenorientierten Immobiliengesellschaften

Rechtsform	Genossenschaft (Wohnbaugenossenschaft)	Aktiengesellschaft (Immobiliengesellschaft)
Juristische Stellung der Bewohner	Miteigentümer	Mieter
Eigentümer	Genossenschafter	Aktionäre
Zielsetzung	Interessensgemeinschaft für schönes Wohnen zu einem angemessenen Preis	Dividende und Kursgewinne
Mitbestimmung	Ja, als Genossenschafter	keine
Mitbeteiligung der Bewohner	Im Genossenschaftsrecht ausdrücklich vorgesehen	keine
Organe	Vorstand, Verwaltung und Genossenschafter	Verwaltungsrat, GL und Aktionäre
Informationspflicht	Alle Genossenschafter sind, um Mietbestimmungsrecht ausüben zu können, gleich zu behandeln und zu informieren	
Geschäftliche Aktivitäten	Werterhalt (Risikobereitschaft klein)	gewinnorientiert
Gewinn	Kosten und Ertrag sind im Einklang	ja
Mietpreisgestaltung	Kostenmiete	Kostenmiete + Gewinnanteil



Wie entsteht ein Preis?

Der Schnittpunkt von Angebot und Nachfrage ergibt den Gleichgewichtspreis in der freien Marktwirtschaft, dies würde auch für den Mietpreis im Immobilienmarkt zutreffen, aber.....



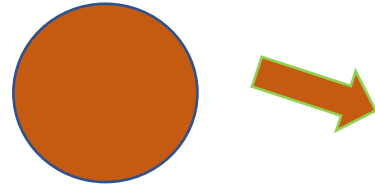
..... weil sich der Boden als Angebot, auf Grund der gestiegenen Nachfrage von Wohnraum, nicht vermehren lässt, wird der Mietpreises nicht durch den Markt bestimmt, sondern mittels gesetzgeberischen Massnahmen reguliert (Mietrecht im OR) !

Anbieter- und Mietpreisentwicklung

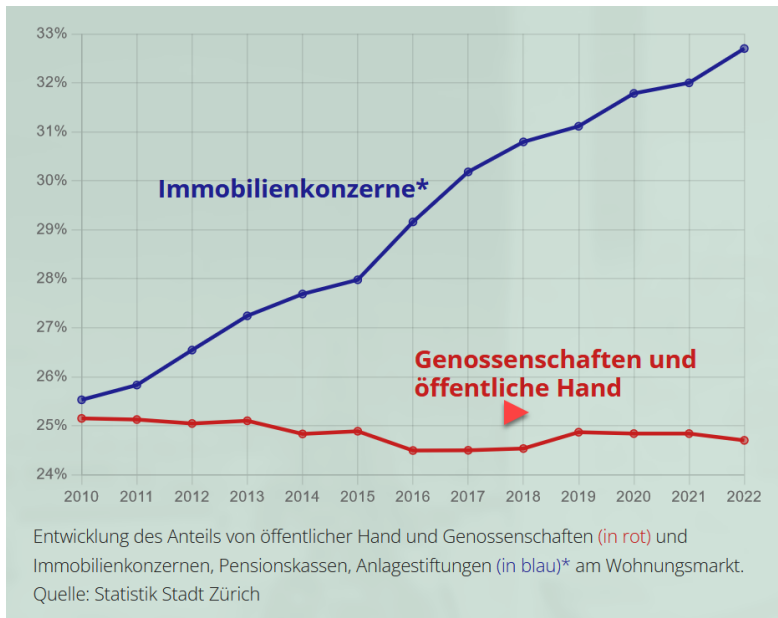
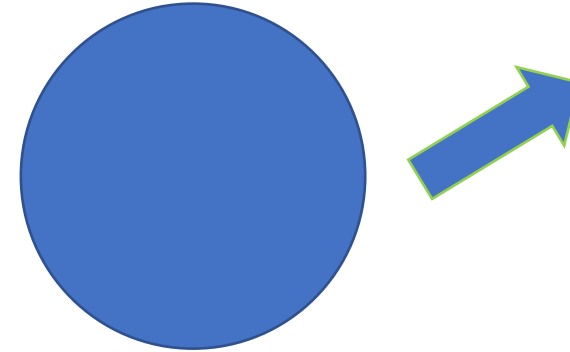
Wohnbaugenossenschaften
und Kommunen



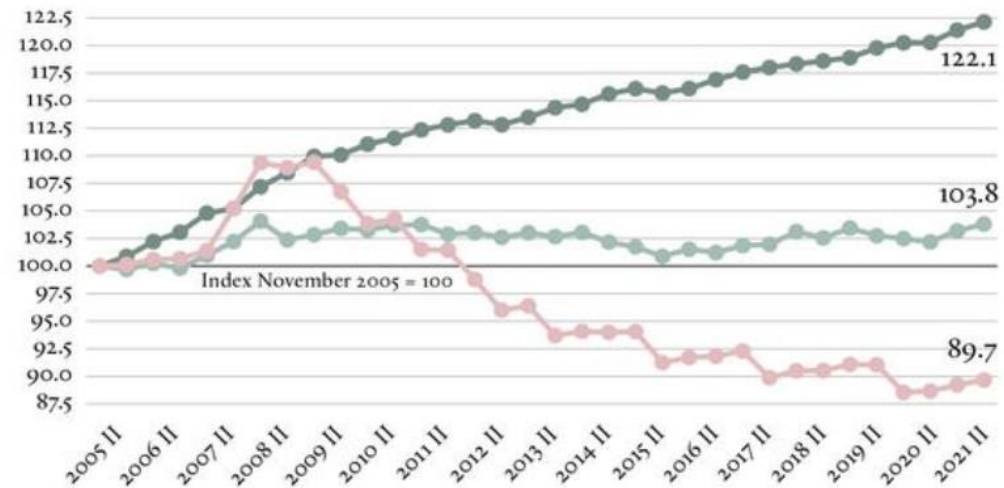
Private Eigentümer



Immobiliengesellschaft, Pensionskassen,
Banken und Versicherungen



Mietzinsentwicklung vs. erwartete Mietzinsentwicklung 2005–2021



Quelle: Studie BASS 2022, BFS

- Mietpreisindex nach Bundesamt für Statistik (November 2005 = 100)
- Landesindex der Konsumentenpreise
- Erwarteter Mietpreisindex aufgrund der wichtigsten Kostenfaktoren (heutiges Mietrecht)

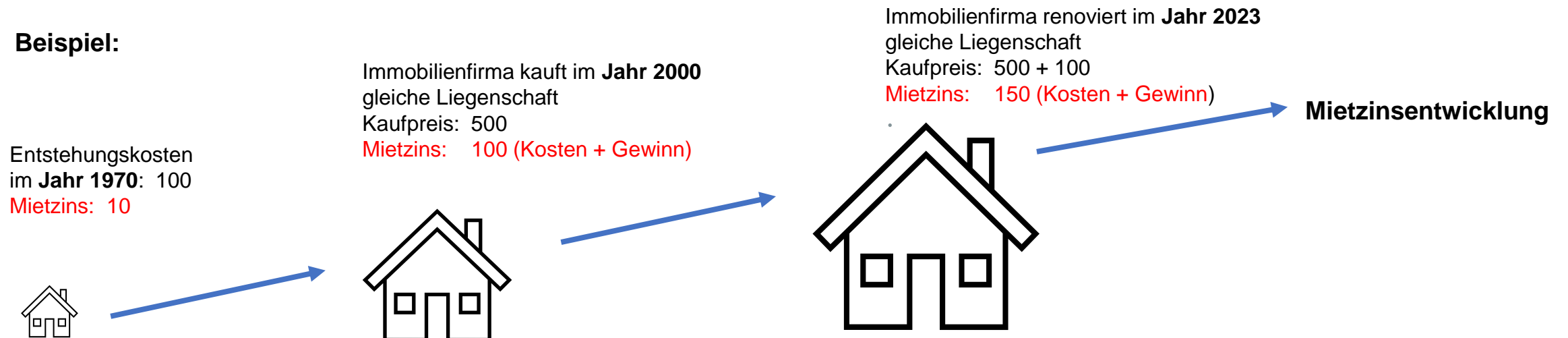
Die Mieten sind zwischen 2005 und 2021 um 22,1% gestiegen. Gemäss der wichtigsten Kostenfaktoren hätten sie um 10,3% sinken müssen.

Gesetzlich geregelte Kostenmiete (gemäss Mietrecht)

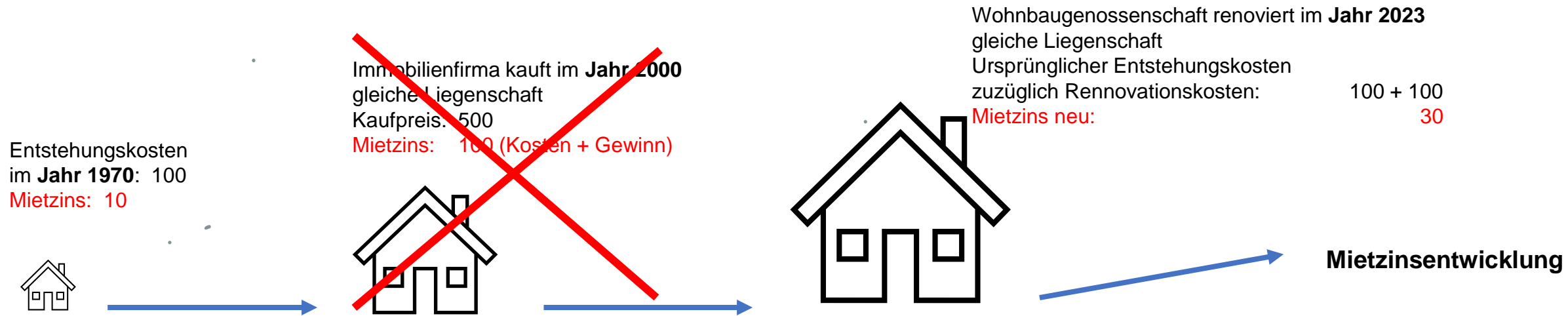
	Wohnbaugenossenschaften	Immobilienfirmen, Pensionskassen, Banken, Versicherungen
Entstehungskosten (Neubau oder Kauf)	Ja	ja
+ Unterhaltskosten	ja	ja
+ Finanzierungskosten	ja (teils vergünstigt)	ja
+ Verwaltungskosten	ja	ja
+ realisierte Wertsteigerung	nein	ja
+ Lage und Mietzins vergleichbare Objekte	nein	ja
+ Gewinn/Rendite	nein	ja
= Kostenmiete (Mietpreis)	Mietpreis	Mietpreis

Mietzinsentwicklung gewinnorientierter Immobiliengesellschaft

Beispiel:



Mietzinsentwicklung bei Wohnbaugenossenschaften (Beispiel)



Tiefere Mietzinsen in einer Wohnbaugenossenschaft, weil

- keine Mietzinserhöhungen durch Handänderung (Verkauf)
- Günstige Finanzierung mittels «Subventionen» (z.B. Hypotheken, Erhalt von Land im Baurecht)
- kein Gewinnstreben zu Gunsten von Aktionären mittels Mietzins-Erhöhungen
- Minimalisierung der Geschäftsrisiken zugunsten einer ausgeglichenen Kosten-/Ertragsstrategie im Interesse der Genossenschafter als Miteigentümer

Kommt unser Vorstand und die Verwaltung diesen Aufgaben wirklich nach?

16.1 Begriff

Die AG und die Genossenschaft sind beide geeignet, eine grosse Anzahl Gesellschafter aufzunehmen und verfolgen wirtschaftliche Ziele, doch unterscheiden sie sich konzeptionell in einem wichtigen Punkt: Bei der Genossenschaft ist bezüglich Mitgliedschaft nicht die Kapitaleinlage der Gesellschafter, sondern deren persönliche Mitwirkung wesentlich.

Die Genossenschaft bezweckt nicht wie die AG, seine Gesellschafter indirekt wirtschaftlich an ihrer Geschäftstätigkeit teilnehmen zu lassen, indem sie ihnen eine Dividende auszahlt; die Genossenschafter sollen vielmehr direkt aus der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft Vorteile erlangen (vgl. [Art. 828 Abs. 1 OR](#)).

16.1.1 Verbreitung

Baugenossenschaften illustrieren eindrücklich den Zweck von Genossenschaften. Mit gemeinsamen Mitteln wird eine Gesellschaft gegründet, die Wohnraum erstellen und bewirtschaften soll.

Die Genossenschafter erwarten von der Gesellschaft aber gerade keine Gewinnausschüttungen. Vielmehr wollen sie, dass die Genossenschaft lediglich kostendeckend betrieben wird und ihnen so günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann.

Kommt an die GV vom 20. Juni 2024 – Ihr habt ein Stimmrecht und setzt es in Eurem Sinne ein.... Nehmt daran teil und sagt es weiter !