



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

Brigitte Dutli, Fondsverwalterin/Mitglied der Geschäftsleitung

Präsidentenkonferenz
SVW Regionalverband Bern-Solothurn
vom 2. November 2010 in Bern

WG „Heim & Glück“

Gründungsjahr: 1940
Anzahl Wohnungen: 500

Kennzahlen / Aussage

Aktiven	Bilanz per 31.12.xx		Passiven
	in CHF 1'000		
UV	1'300	Kfr. FK	1'100
Immob. zu AK	45'000	Hypo- theken	24'300
Abschreib.	-19'000	Rückstell.	100
Immob. zu BW	26'000	EK	1'800
Total	27'300	Total	27'300

- $BW / EW = 43\%$
 - $BW / GVW = 23\%$
 - $FK / BW = 93\%$
 - Fremdfinanzierungsgrad = 93%
- ➔ Beträchtliche stille Reserven sind vorhanden, welche EK darstellen, in der Bilanz aber nicht ersichtlich sind (= nur rechnerische Grösse).
- ➔ Für Renovationen kann „H&G“ zusätzl. FK aufnehmen aufgrund der Tatsache, dass der Ertrags- und Gebäudewert im Verhältnis zum BW hoch sind. Banken belehnen Gebäude bis zu 80% des Ertragswertes. *Aber Achtung: reicht CF zur Begleichung der Zinsen und Amortisationen?*

Gebäudeversicherungswert	115'000
Ertragswert (kapital. Miete)	61'000*

* kapitalisiert mit 6.5%

WG „Heim & Glück“

Kennzahlen / Aussage

- Buchwert / Ertragswert = **43%**
- Buchwert / Gebäudeversicherungswert = **23%**
- Fremdkapital / Buchwert = **93%**
- Fremdfinanzierungsgrad = **93%**
- → Beträchtliche stille Reserven sind vorhanden, welche Eigenkapital darstellen, in der Bilanz aber nicht ersichtlich sind (= nur rechnerische Grösse).
- → Für Renovationen kann „H&G“ zusätzliches Fremdkapital aufnehmen aufgrund der Tatsache, dass der Ertrags- und Gebäudewert im Verhältnis zum Buchwert hoch sind. Banken belehnen Gebäude bis zu 80% des Ertragswertes.
- *Aber Achtung: reicht der Cash-flow zur Begleichung der Zinsen und Amortisationen?*

WG „Start-up“

Gründungsjahr: 1992

Anzahl Wohnungen: 16

Kennzahlen / Aussage

Aktiven	Bilanz per 31.12.xx		Passiven
	in CHF 1'000		
UV	85	Kfr. FK	40
Immob. zu AK	3'500	Freie / Pflicht-DL	290
Abschreib.	-340	Hypothek	2'750
Immob. zu BW	3'160	EK	165
Total	3'245	Total	3'245

- $BW / EW = 89\%$
 - $BW / GVW = 79\%$
 - $FK / BW = 87\%$ (ohne DL, da eig. Mittel)
 - Fremdfinanzierungsgrad = 95%
- ➔ Keine grossen stillen Reserven vorhanden, da junge GS und deshalb Immobilien noch nicht gross abgeschrieben werden konnten.
- ➔ Für Renovationen kann Start-up zusätzliche Mittel bis max. 95% vom FdR erhalten (im Nachgang sicher gestellt, daher von Banken zu eig. Mittel gezahlt). *Aber Achtung: reicht CF zur Begleichung der zusätzl. Zinsen und Amortisationen? Wie hoch sind Zinsen f. freie DL und Pflichtdarlehen?*

Gebäudeversicherungswert 4'000

Ertragswert (kapital. Miete) 3'554*

* kapitalisiert mit 6.5%

WG „Start-up“

Kennzahlen / Aussage

- Buchwert / Ertragswert = 89%
- Buchwert / Gebäudeversicherungswert = 79%
- Fremdkapital / Buchwert = 87% (ohne Darlehen, da eigene Mittel)
- Fremdfinanzierungsgrad = 95%
- → Keine grossen stillen Reserven vorhanden, da junge Genossenschaft und deshalb Immobilien noch nicht gross abgeschrieben werden konnten.
- → Für Renovationen kann Start-up zusätzliche Mittel bis max. 95% vom FdR erhalten sowie zusätzlich eine Bürgschaft der HBG beantragen, um von der Bank eine höhere Hypothek zu erhalten.
- *Aber Achtung: reicht der Cash-flow zur Begleichung der zusätzl. Zinsen und Amortisationen? Wie hoch sind Zinsen für freie DL und Pflichtdarlehen?*

Fazit



SVW ASH ASA

WG „Heim & Glück“

- Eigenkapital erwirtschaftet durch Amortisationen auf bestehende Hypotheken
- Stille Reserven vorhanden
- Querfinanzierung auf bestehende Liegenschaft/en möglich
- Fonds de Roulement-Darlehen als Substitut für zukünftiges AS-Kapital
- Belehnungshöhe Fonds de Roulement: bis max. 95%
- Bürgschaft HBG für höhere Belehnung durch Banken
- Einführung einer Darlehenskasse (Sicherstellung durch nicht belehnte Schuldbriefe) = *eigene Mittel (nicht EK)*
- Gezielte/zweckgebundene Anfrage zur Zeichnung von AS-Kapital an potentielle zukünftige Mieter/Genossenschafter

WG „Start-up“

- noch nicht genügend Eigenkapital erwirtschaftet
- noch zu wenig stille Reserven vorhanden
- noch keine Querfinanzierung auf bestehende Liegenschaft/en möglich
- Fonds de Roulement-Darlehen als Substitut für zukünftiges AS-Kapital
- Belehnungshöhe Fonds de Roulement: bis max. 95%
- Bürgschaft HBG für höhere Belehnung durch Banken
- Einführung einer Darlehenskasse nur beschränkt möglich (noch keine nicht belehnten Schuldbriefe vorhanden)
- Gezielte/zweckgebundene Anfrage zur Zeichnung von AS-Kapital an potentielle zukünftige Mieter/Genossenschafter



SVW ASH ASA

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Für weitere Fragen oder eine gezielte finanzielle Beratung
stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Schweizerischer Verband für
Wohnungswesen SVW
Bucheggstrasse 109
Postfach 330
8042 Zürich
svw@svw.ch
www.svw.ch

Telefon 044 362 42 40
Telefax 044 362 69 71

Brigitte Dutli
Kathrin Schriber