Trübe Zahlen, klare Zahlen, Kennzahlen

Autor(en): **Burri, Bruno**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 12

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106675

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

TRÜBE ZAHLEN KLARE ZAHLEN

KENNZAHLEN

Das Gesetz verlangt von jeder Genossenschaft eine schriftliche Jahresrechnung. Daraus ersieht das Mitglied, wie gut sein Vorstand gearbeitet hat. Aber erst Kennzahlen ermöglichen den Vergleich mit anderen Genossenschaften.

Bruno Burri

WARUM BRAUCHT ES KENNZAHLEN? Die BG «Zur frohen Aussicht» hat vor Jahren letztmals gebaut. Seither unterhält die BG unter Führung des Vorstandes die Liegenschaften nach den augenscheinlichen Erfordernissen. Das heisst, die Wohnungen werden gepflegt, und auch rund um das Haus herum wird für gutes Funktionieren geschaut. Im Laufe der Zeit steigt der Hypothekarzins. Der Vorstand geht über die Bücher und entscheidet, keine Mietzinserhöhung zu erheben, weil sich der Mehraufwand für die Verzinsung des Fremdkapitals relativ einfach kompensieren lässt. Einmal können die Raten in den Erneuerungs- und den Amortisationsfonds zurückgefahren werden. Auch beim Unterhalt und den Reparaturen lassen sich ohne unmittelbare Folgen zusätzliche Mittel einsparen. Später, der Hypothekarzins sinkt wieder. Die Medien rechnen den Mieter/innen der Schweiz vor, um wieviel Prozent ihr Mietzins gesenkt werden müsste. Der Vorstand folgt der Empfehlung und senkt die Mietzinse.

Das funktioniert auch gut so – jahrelang. Bis zu dem Zeitpunkt, wo Reparaturen und Unterhalt nicht mehr ausreichen. Die sanitären Leitungen, die Heizanlage und Fassaden, Fenster und Dach sind altershalber nicht mehr einwandfrei. Die Renovation führt nun aber zu happigen Mietzinsaufschlägen, weil die Genossenschaft jahrelang zu wenig Rückstellungen gemacht hat.

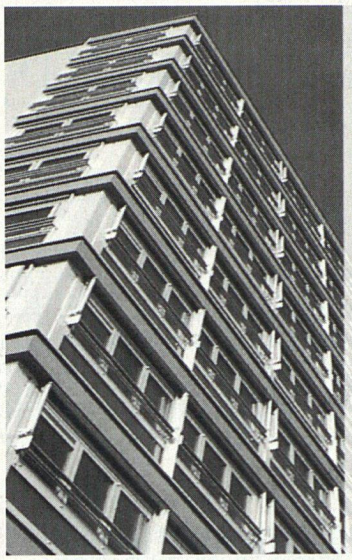
Das schlimmste Szenario besteht darin, dass die Generalversammlung die Pläne des Vorstandes ablehnt. Das bedeutet, dass die Substanz weiter abnimmt. Ein anderes Szenario besteht darin, dass die Mitglieder «in den sauren Apfel beissen» und die Renovation missmutig mitmachen.

Dem früher hochgelobten Vorstand, der jahrelang für günstige Mieten gut gewesen ist, wird jetzt aber mangelhafte Planung vorgeworfen. Tatsächlich hätten mit einem durchdachten Controlling über all die Jahre hinweg viele Probleme vermieden werden können.

KENNZAHLEN ALS FÜHRUNGSINSTRUMENT Die Jahresrechnung lässt ohne Mühen zu, daraus Kennzahlen zu ermitteln. Dies ist um so leichter möglich, wenn sich die BG an den vom Verband geschaffenen Kontenrahmen (Bestell-Nr. 41) hält. Eine Kennzahl ist zum Beispiel der Betrag, den eine BG für Reparaturen und Unterhalt pro Wohnung und Jahr ausgibt. Dieselbe Grösse kann sinnvoll auch ins Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert oder zum

Übungsbeispiel mit Kennzahlen	Aufwandanalyse (Auszug)	1996	1997	1998 Budget	SVW-Statistik Ø
Der Gebäudeversicherungswert pro Wohnung ist höher als im SVW-Durchschnitt. Die Abweichung liegt jedoch innerhalb der Toleranzgrenze.	Gebäudeversicherungswert (Tsd.)	121573	121573	121573	
	dito pro Wohnung	230688	230688	230688	198995
	Mietzinseinnahmen (Tsd.)	6585	6373	6450	
	dito pro Wohnung	12495	12093	12239	10535
	Anz. Wohnungen	527	527	527	
Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen liegen in Prozenten deutlich unter dem Vergleichswert. Das bedeutet nicht unbedingt, dass zuwenig Geld da ist für den nötigen Unterhalt.	Unterhalt und Reparaturen (Tsd.)	1423	1309	1500	
	Franken pro Wohnung	2700	2484	2846	2703
	in % Mietzins	21,6	20,5	23,3	25,7
Vielmehr amortisiert die Genossenschaft mehr als der Durchschnitt, um ihre hohe Fremdkapitalbelastung zu senken.	Fremdkapitalzinsen (Tsd.)	2313	2197	1955	
	Franken pro Wohnung	4389	4169	3710	3225
	in % Mietzins	35,1	34,5	30,3	30,6
Das Budget 98 zeigt bereits die positive Auswirkung dieser Politik: Die Zinsen für Fremdkapital sind unter den SVW-Wert gesunken. Die Genossenschaft kann mehr in den Unterhalt investieren.	Einl. Amortisation/Abschreibung (Tsd.)	773	756	730	
	Franken pro Wohnung	1467	1435	1385	915
	in % Mietzins	11,7	11,9	11,3	8,7

SOLARLUX - FALTSYSTEME



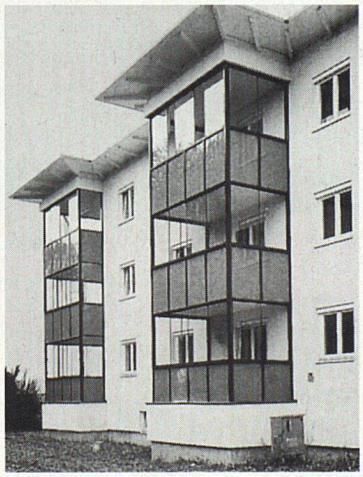
Mit Faltsystemen von Solarlux schaffen Sie zusätzlichen Wohnraum und erhöhen den Wert Ihres Hauses. Einfachste Montage und kürzeste Umbauzeiten. Fordern Sie die detaillierten Unterlagen an.

SOLARLUX
FALTSYSTEME

Weltweiter Marktführer
Solarlux Schweiz AG
Industriestr. 34 • 4415 Lausen
Tel 061/926 91 91
Fax 061/926 91 95

Damit Sie Ihren Balkon früher und länger voll geniessen können.

Balkonabschlüsse aus dem HFB-Programm für Alt- und Neubauten.



Mehr Wohnraum schaffen, Komfort erhöhen, Heizkosten senken, passive Sonnenenergie nutzen (aktiver Umweltschutz).

Gerne helfen wir Ihnen, die für Sie günstigste Lösung zu finden. Verlangen Sie unverbindliche Beratung oder eine individuelle Offerte.

HFB HAERRY & FREY AG GLASTECHNIK SPIEGEL

Haerry & Frey AG
CH-5712 Beinwil am See
Telefon 062 771 93 31
Telefax 062 771 81 34

Glasbau und Glasmontagen
Glasbearbeitung und Glashandel

Sitzplatz- und Balkonverglasungen
Wintergärten
Überwachungsspiegel

Total der Mietzinseinnahmen gestellt werden. Für sich allein betrachtet sagen diese Zahlen allerdings noch wenig aus. Erst im Vergleich (Benchmarking) mit anderen, gleichgearteten Genossenschaften lassen sich Aussagen über den Zustand der BG ableiten. Auch dazu bietet der SVW das entsprechende Werkzeug: die alljährlich erscheinende Kostenstatistik der Baugenossenschaften (Bestell-Nr. 18; «wohnen» 1998/11, Seite 13ff.).

Weicht ein Wert der BG erheblich vom Durchschnittswert in der SVW-Kostenstatistik ab, drängt sich auf, dies zu hinterfragen. Nicht jede Abweichung deutet auf einen Missstand hin. Zum Beispiel, wenn die Rückstellungen im Erneuerungsfonds sehr knapp sind, kann das bedeuten, dass die BG erst kürzlich die Liegenschaften erneuert hat. Wenn diese Erklärung aber nicht zutrifft, lassen sich die notwendigen Massnahmen einleiten. Kennzahlen eignen sich vortrefflich, um an einer Generalversammlung komplizierte Zusammenhänge zu veranschaulichen. Mit dem Vergleich von Kennzahlen lassen sich klare Tendenzen aufzeigen. Die Einsicht der Genossenschaftsmitglieder in wirtschaftliche Notwendigkeiten wächst – auch wenn die nachfolgenden Massnahmen mit einer Mietzinserhöhung verbunden sind. In Wirtschaftskreisen setzt sich die Ansicht durch, dass der Einsatz von Kennzahlen zur Führung eines Unternehmens ein nützliches Hilfsmittel darstellt. Und: Jede BG ist ein Unternehmen, das nach wirtschaftlichen Kriterien geführt werden muss. Wirtschaftliches Denken und Handeln bildet die Grundlage für die soziale und langfristige Verpflichtung der Genossenschaft. Günstige Mietzinse und hoher Wohnwert lassen sich nur mit aktivem, vorausschauendem Handeln der Verantwortlichen erhalten.

AUFHOLBEDARF Wie der Geschäftsführer des SVW, Fritz Nigg, erst kürzlich in einem Artikel (siehe «wohnen» 1998/11, Seite 37) geschrieben hat, besteht innerhalb der Genossenschaften ein erheblicher Aufholbedarf. Die Verantwortlichkeit von Mitgliedern des Vorstandes und von Kontrollstellen ist nicht abgedeckt, indem Soll- und Habenposten nachgerechnet werden und geprüft wird, ob alle Ausgabenbelege vorhanden sind. Führung und Kontrolle einer Baugenossenschaft bedeutet ebenso, Entwicklungstendenzen zu beurteilen. Fritz Nigg weist ausdrücklich darauf hin, dass eine nicht sachgemässe Geschäftsführung oder eine mangelhafte Geschäftsprüfung Konsequenzen haben kann. «Zwar ist es bei Baugenossenschaften noch kaum zu Verantwortlichkeitsklagen gekommen. (...) Es ist daher ein Gebot der Vorsicht, die Prüfung jetzt schon auf einen zeitgemässen Stand zu bringen...» ■

Der SVW hat im November 1998 erstmals einen Weiterbildungskurs zum Thema «Finanzielle Kennzahlen – Führungsinstrument oder Rechenübung?» durchgeführt. Nach dem positiven Echo wird der Kurs, in Zusammenarbeit mit Referenten der Visura Treuhand AG Zürich, im ersten Semester 1999 wiederholt.