

# Finanzierung von neugegründeten **gemeinnützigen** Wohnbaugenossenschaften

Praxisarbeit

Lehrgang `Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern` Sommer 2020 bis Frühjahr 2021

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger



Abb. WüB Hubergäss Bern (Baustand Herbst 2020)

Verfasst von: Herbert Zaugg, Weyermattstrasse 9e, 3360 Herzogenbuchsee  
Abgabedatum: 09. März 2021



## Management Summary

Durch meine nebenamtliche Tätigkeit als Geschäftsführer der Wohnbaugenossenschaft Huebergass (WBG Huebergass) in Bern und insbesondere durch die Zuständig- und Verantwortlichkeit für die Entwicklung, Finanzierung und Inbetriebnahme der neuen Wohnüberbauung habe ich mich entschlossen, das nach und nach erworbene spezifische Wissen, bezüglich der Finanzierung einer neugegründeten Wohnbaugenossenschaft, im Rahmen meiner Ausbildung **Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern** und der dort geforderten schriftlichen Arbeit, in diesem vorliegenden Dokument zusammenzufassen.

Neugegründete Wohnbaugenossenschaften (WBGs) haben in fast allen Fällen das Problem, dass keine oder zumindest zu wenig finanzielle Mittel für die Entwicklung und spätere Realisierung einer Wohnüberbauung vorhanden sind. Vielfach werden bestehenden und bekannteren WBGs den Vorrang zum Erwerb einer Parzelle oder Liegenschaft gegeben. Neue Genossenschaftsformen haben dadurch einen schweren Stand mögliche Opportunitäten zu finden, in welchen Sie Ihre vielfach zeitgenössischeren Visionen umsetzen können.

Im vorliegenden Dokument will ich aufzeigen, wie Finanzierungen neuer WBGs genereller Art möglich sind und wie Fördergelder richtig eingesetzt, bzw. Betriebs- und Jahresrechnungen durch optimierte Bauprojekte, welche nach dem Nachhaltigkeitsprinzip entwickelt und umgesetzt werden, nachhaltig Wert generieren.

Basis dieser Arbeit ist die Wohnbaugenossenschaft Huebergass, [www.huebergass.ch](http://www.huebergass.ch) welche durch fünf Vorstandsmitglieder (welche nach einzelnen Kompetenzen zusammengestellt sind) gegründet und im Rahmen eines Projekt- und Investorenwettbewerbs der Stadt Bern welcher im Jahr 2016 durchgeführt wurde, als Gewinner gewählt wurde. Die Wohnbauten befinden sich aktuell durch die Halter Gesamtleistungen als Totalunternehmer in der Realisierungsphase. Per April 2021 wird die Wohnüberbauung bezogen, die Mieter werden mit Bezug der Wohnungen zu Genossenschafter. Die WBG Huebergass wird damit zur Mietergenossenschaft.

Um die Leistung der WBG Huebergass verstehen zu können, muss der Leser wissen, dass die WBG, mit Ausnahme von Fördergelder des Fonds du Roulements (FdR) und des Solidaritätsfonds (SF) keine weiteren finanziellen Unterstützungen einbringen konnte und die Finanzierung auf privatwirtschaftlichen Gedanken beruht. Der Gedanke **`unternehmerisch sozial`** begleitete uns in allen unseren Gedanken und Handlungen.

Die vorliegende Arbeit geht ausschließlich auf das Thema Wirtschaftlichkeit der WBG ein. Die Themen **Gesellschaft** und **Umwelt** werden in der vorliegenden Arbeit nicht bearbeitet. Sollte ich eines dieser Themen in der Arbeit erwähnen, so nehme ich diese Aussage als gegeben an, da wir diese so in unserer WBG Huebergass umsetzen.

Das Thema der Finanzierung ist komplex, aber gleichwohl ist gerade die Finanzierung das A und O eines soliden und nachhaltigen Betriebs, Bestandes und Fortführung einer Wohnbaugenossenschaft. Das Nachhaltigkeitsprinzip spricht von den drei Grundsätzen: Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaftlichkeit. In der ausgeglichenen Gewichtung garantieren diese Faktoren, den Projekterfolg.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Management Summary .....</b>	<b>II</b>
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>Abstrakt .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Die Genossenschaften .....</b>	<b>2</b>
1.1 Aktuelle Situation der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz .....	2
1.2 Die Bedeutung der Gemeinnützigkeit .....	2
1.3 Die Probleme einer neu gegründeten, gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft.....	2
<b>2. Finanzierung Grundsätze von gemeinnützigen Wohnbauträgern .....</b>	<b>3</b>
2.1 Die generelle Finanzierung von Immobilien .....	3
2.2 Die Anlagekosten einer Finanzierung .....	4
2.3 Die Finanzierung von neuen Wohnbaugenossenschaften .....	4
2.4 Eigenkapital (EK).....	4
2.5 Fremdkapital (FK).....	5
2.6 Baukredit .....	6
2.7 Mietzinsberechnung Kostenmiete .....	6
2.7.1 Berechnung nach Zürcher Modell.....	6
2.7.2 Berechnung nach Stadtberner Modell .....	6
<b>3. Förderinstrumente .....</b>	<b>6</b>
3.1 Fonds du Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds, Stiftung Solinvest.....	7
3.2 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW.....	7
3.3 Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg .....	7
3.4 Fazit.....	7
<b>4. Amortisierung – Rückstellungen.....</b>	<b>8</b>
4.1 Welche Amortisierungen sind anzustreben .....	8
4.2 Welche Rückstellungen sind anzustreben .....	8
<b>5. Betriebs- und Jahresrechnung.....</b>	<b>8</b>
5.1 Folgen der Finanzierung auf die Betriebs- und Jahresrechnung.....	8
<b>6. Die Liquiditätsbetrachtung.....</b>	<b>9</b>
6.1 Warum ist die Liquidität in der Betriebsrechnung so wichtig .....	9
<b>7. Die Steuerliche Betrachtung (Kanton Bern).....</b>	<b>9</b>
7.1 Steuerliche Folgen .....	9
7.1.1 Schuldzinsen .....	10
7.1.2 Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten.....	10
7.1.3 Abschreibungen .....	10
7.1.4 Handänderungssteuer.....	10

7.1.5	Liegenschaftssteuer .....	10
7.1.6	Amtlicher Wert.....	11
7.1.7	Gewinnverwendung .....	11
7.2	Massnahmen zur Eindämmung der steuerlichen Folgen.....	11
<b>8.</b>	<b>Vorgehen Finanzierung .....</b>	<b>11</b>
8.1	Kennzahlen Huebergass.....	11
8.2	Vorgehen Finanzierung Huebergass .....	12
8.2.1	Nachweis Mietertrag .....	12
8.2.2	Finanzierungsdetails .....	13
8.2.3	Eigenkapital Wohnungsanteilsscheine.....	13
8.2.4	Fremdkapital.....	13
8.2.5	Inbetriebnahme .....	14
8.2.6	Jahresrechnung / Betriebsrechnung .....	14
8.2.7	Abschreibung, steuerliche Optimierung .....	14
8.2.8	Liquiditätsplanung .....	15
8.2.9	Zusammenfassung.....	15
<b>9.</b>	<b>Schlusswort / Fazit.....</b>	<b>16</b>
	<b>Fachwortverzeichnis und Abkürzungen .....</b>	<b>XVII</b>

## Abstrakt

Die Arbeit setzt sich mit den Grundlagen der Immobilienfinanzierung auseinander, wobei die Wichtigkeit und die Vorzüge einer Wohnbaugenossenschaft, welche **gemeinnützig** organisiert ist, vorgängig erläutert wird.

Die Beschaffung des Eigenkapitals (EK), die Höhe und Strukturierung des Fremdkapitals (FK) mit den anzustrebenden Amortisierungsdauern und -kosten, bilden dabei einen maßgeblichen Teil dieser Arbeit.

Als Drittes Element neben dem EK und FK gilt die Betriebsrechnung als integrierender Teil einer Wirtschaftlichkeit. Welche kurzfristigen und langfristigen Verpflichtungen geht die WBG ein und wie kann sichergestellt werden, dass durch die Mieteinnahmen, welche aufgrund der gemeinnützigen Definition maximal als Kostenmiete definiert sind, die kurzfristigen Verpflichtungen aus den Einnahmen decken kann? Darum ist die Liquiditätsplanung eines der wichtigsten Elemente, um den Fortbestand der WBG kurz- mittel und langfristig sichern zu können.

Der steuerliche Aspekt soll Möglichkeiten der finanziellen Optimierungsspielraums aufzeigen, wobei dies explizit auf den Kanton Bern beschränkt wird.

# 1. Die Genossenschaften

Genossenschaften sind ein Gefäß der wirtschaftlichen Förderung der Mitglieder im Sinne der Selbsthilfe nach dem Motto „Zusammen sind wir stärker“. Die heutige Rechtsform einer Genossenschaft gibt es erst seit der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Genossenschaftsidee ist ein Produkt der industriellen Revolution. Die Grundideen stammen von den wirtschaftlich Schwächeren / Unterdrückten und sozialen Utopisten zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Grundlage dafür ist der mit der französischen Revolution aufgekommene Freiheits- und Gleichheitsbegriff der Bürgerbewegung. Verschiedene Pioniere haben dann eine Vision umgesetzt, aus der sich die Genossenschaftsidee ableiten lässt.<sup>1</sup>

Die Genossenschaftsbewegung ist eine Reaktion auf die Wohnungsnot vor und nach dem ersten Weltkrieg. Damals bereicherten sich viele Hausbesitzer an, auf Wohnraum angewiesene Menschen. Das Gegenmodell ist der kollektive Bodenbesitz, an dem sich niemand bereichern kann. Der Boden gehört allen und darf nicht veräußert werden. Nur so kann verhindert werden, dass nicht ein Einzelner auf Kosten anderer profitiert. In diesem Sinne werden die Wohnbaugenossenschaften auch nützlich für alle = gemeinnützig.

Auch heute steht das Gefäß der Genossenschaften vor allem für die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum an Orten, an welchen wenig freie Wohnungen vorhanden sind. Dabei sind städtische oder zentrumsnahe Lagen im Fokus. Genossenschaften und insbesondere gemeinnützige Wohnbauträger schaffen in diesem Bereich einen nachhaltigen Mehrwert.

## 1.1 Aktuelle Situation der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Genossenschaften, gemeinnützige AGs, Stiftungen und Vereine. Ferner kann ein Teil der Wohnungen im Besitz von Gemeinden, Kantonen und dem Bund zum gemeinnützigen Wohnungsbau gezählt werden. Wohnbaugenossenschaften Schweiz geht davon aus, dass es in der Schweiz rund 185'000 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern gibt. Davon sind ca. 162'000 Genossenschaftswohnungen. Die restlichen 23'000 Wohnungen gehören Stiftungen (ca. 14'500 Wohnungen), gemeinnützigen AGs (ca. 8'000 Wohnungen) oder Vereinen (ca. 500 Wohnungen). Bei 185'000 gemeinnützigen Wohnungen sind rund 90 Prozent von ihnen in einem der beiden Dachverbände organisiert. In der Schweiz gibt es total 4'529'000 Wohnungen (Stand 2018). Als bewohnt gelten 3'716'000 Wohnungen (Stand 2017). Vergleicht man die Anzahl Wohnungen gemeinnütziger Träger mit der Gesamtzahl der bewohnten Wohnungen, resultiert ein Marktanteil von 5 Prozent.<sup>2</sup>

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte allerdings nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger: Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen sowie gemeinnützige Vereine und Aktiengesellschaften.<sup>3</sup>

## 1.2 Die Bedeutung der Gemeinnützigkeit

Die gemeinnützigen Bauträger entziehen Land und Liegenschaften der Spekulation und vermieten ihre Wohnungen in der Regel nach den Grundsätzen der Kostenmiete. Ihre Wohnungen sind deshalb rund 10-20 Prozent günstiger als andere Mietwohnungen. So tragen sie zu einer guten Wohnraumversorgung und zu durchmischten Quartieren mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.<sup>4</sup>

## 1.3 Die Probleme einer neu gegründeten, gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft

Einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu gründen bedarf einer möglichen Immobilienopportunität. Die aktuellen Marktpreise von Grundstücken, aber auch von bestehenden Liegenschaften sind sehr hoch. Dies einerseits durch die große Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum, aber andererseits auch durch die aktuelle, langfristig schwierige Situation an den Finanzmärkten durch die Möglichkeit, sehr günstige Hypotheken zu erhalten.

---

1 Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee, Fachpublikation, Merkblatt Nr. 62

2 Zahlen zum Gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz, Fachpublikation Nr. 76

3 AKTUELLE Homepage: <https://www.wbg-schweiz.ch/information>

4 AKTUELLE Homepage: <https://www.wbg-schweiz.ch/information>

Neben den hohen Markt- und Landpreisen ist vor allem die Initialinvestition in ein Projekt mit Machbarkeitsstudie, Qualitätssicherung, Vorprojekt etc. sehr teuer. Auch wenn ein Projekt finanzierbar wäre, ist die Investition bis zur rechtskräftigen Baubewilligung sehr ressourcenaufwändig und kostenintensiv. Diese Kosten belaufen sich auf ca. 5-7% der Gesamtinvestitionen. Diese Leistungen sind in den wenigsten Fällen durch Dritte finanzierbar. Entsprechend braucht die neue WBG vorhandene Liquidität, um diese Vorinvestitionen finanzieren zu können.

Gemeinnützige Wohnbauträger sind mehrheitlich nur an sehr guten Lagen an Immobilien oder Grundstücken interessiert. Dort ist der Markt am meisten überhitzt. Gerade darum ist an diesen guten Lagen das Risiko von zukünftigen Leerständen am geringsten und kann der Zweck eines gemeinnützigen Wohnbauträgers, welcher z.B. günstiger Mietwohnungsbau realisieren will, am meisten bewirken.

Grundsätzlich baut ein gemeinnütziger Bauträger nicht günstiger als ein privater-, institutioneller Investor, die Stadt oder andere Marktteilnehmer. Vielfach ist es möglich, städtische Parzellen als Genossenschaft vergünstigt zu erhalten. Da diese Parzellen jedoch meist mit Auflagen seitens Behörden belastet sind (Kostenmiete, verdichtetes Wohnen, Familienwohnen etc.), ist der allfällig reduzierte Kaufpreis schlussendlich kaum günstiger in der Umsetzung der Vorgaben. Der gemeinnützige Wohnbauträger hat langfristig eine bessere Eigenkapitalbilanz als eine Immobilie welche als Renditeliegenschaft betrieben wird, da bis auf wenige Ausnahmen der erzielte Ertrag langfristig in der Immobilie bleibt und dadurch keine Gewinnabschöpfung erfolgt. Dies äußert sich mittelfristig in günstigeren Mieten, welche gemäß Verband der gemeinnützigen Wohnbauträgern, durchschnittlich etwa 10-20% unter dem Markt liegt.

Verkäufer von potenziellen Liegenschaften oder Parzellen interessiert dies im Normalfall nicht, da es um eine Gewinnoptimierung geht und der kurzfristige Erfolg für das eigene Portemonnaie zweckdienlicher ist. Darum ist das größte Problem einer gemeinnützigen WBG, mögliche Immobilien oder Grundstücke zu fairen Konditionen erwerben und diese durch die hohen Grundstückspreise nachhaltig finanzieren zu können. Junge gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften haben in den seltensten Fällen genügend finanzielle Mittel zur Verfügung, um Marktpreise bezahlen zu können, bzw. hohe Marktkosten lassen keine Projekte in Kostenmiete zu.

## 2. Finanzierung Grundsätze von gemeinnützigen Wohnbauträgern

Entgegen einer Eigenheimfinanzierung, in welchem vor allem die Tragbarkeit und das Eigenkapital die Hauptbestandteile einer abzuschließenden Finanzierung sind, sind bei gemeinnützigen Wohnbauträgern die Mieteinnahmen (Ertrag), sowie der zu finanzierende Betrag maßgeblich. Das Eigenkapital kann durch verschiedene Massnahmen wie Fördergelder oder Wohnungsanteilsscheine, wie aber auch durch freie Genossenschaftsanteile beschafft werden.

### 2.1 Die generelle Finanzierung von Immobilien

Aufgrund der seit längerer Zeit tiefen Zinsen und der damit gänzlich wegfallenden Renditeaussichten auf konventionellen Sparanlagen, hat sich in den letzten Monaten/Jahren das Marktgeschehen vieler Anleger noch stärker auf Immobilien und insbesondere auf Renditeliegenschaften verlagert. Die neu ab 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Anforderungen betreffen Neuhypotheken auf Renditeobjekte besagen, dass Mehrfamilienhäuser ab Beginn 2020 nicht mehr bis 90 Prozent belehnt werden dürfen, sondern nur noch bis 75 Prozent. Es wird also für einen Kauf deutlich mehr Eigenkapital benötigt – nämlich 25 Prozent. Zusätzlich müssen die Kreditnehmer ihre Hypothekenschuld neu innert maximal 10 Jahren (bisher innert 15 Jahren) auf zwei Drittel (65%) des Belehnungswertes reduzieren. Der Belehnungswert stellt den Wert eines Grundpfandes dar, welcher die Bank bei der Gewährung eines grundpfandgesicherten Kredites festlegt. Für Mehrfamilienhäuser ist dabei der Ertragswert maßgebend. Dieser wird aus dem kapitalisierten Mietertrag resp. Mietwert errechnet, welcher in Zukunft nachhaltig erzielbar ist.<sup>5</sup>

---

5 Text aus: <https://www.avobis.ch/de/neuigkeiten/verschaeerfte-finanzierungsrichtlinien-bei-renditeliegenschaften.html>

## 2.2 Die Anlagekosten einer Finanzierung

Die Anlagekosten einer Immobilie bestehen aus dem Land, dem allfälligen Bestand, den Realisierungs- oder Sanierungskosten und sämtlichen Nebenkosten. In diesen Kosten sind auch alle bauherrenseitigen Leistungen enthalten, welche nötig sind, um das Projekt umzusetzen. Bei einem Immobilienprojekt sind dies folgende Kosten:

- Grundstück und allenfalls Bestandesbauten inkl. deren Finanzierungskosten
- Grundstückvorbereitungsarbeiten wie Erschließung, Quartierplan, ZPP und UeO etc.
- Planungs- und Bewilligungskosten mit allfällig vorgelagerten QS Verfahren
- Realisierungskosten und/oder Sanierungskosten, ggf. Totalunternehmerwerkvertrag oder ähnlich
- Steuern wie Handänderungs-, Notariat- und Grundstückgewinnkosten etc.
- Bauherrenseitige Leistungen: Honorar Eigenleistungen, Reserven Realisierung und Standardanpassungen, Ausstattungen sowie Leistungen für Unvorhergesehenes
- Vermarktungs-, Kommunikations- und Erstvermietungskosten
- Externe Begleitungen wie Bauherrentreuhand, Spezialisten etc.
- Allfällige Leistungen für gesellschaftliche Anlässe, Inbetriebnahmen etc.

Diese Leistungen orientieren sich nach dem Baukostenplan BKP. Damit können sämtliche Kosten, die während der Planung und Realisierung eines Projekts anfallen, übersichtlich und nachvollziehbar strukturiert werden.

## 2.3 Die Finanzierung von neuen Wohnbaugenossenschaften

Anteil	Herkunft der Mittel	Bemerkungen
100%	Der Anlagekosten / des Ertragswertes 5 - 20% Eigenkapital (in Form von Anteilscheine der Mitglieder / Mieter, (ev. aus Mitteln der 2. Säule [Altersvorsorge])	Weitere Mittel, die ev. als eigene Mittel anerkannt werden: Mieterdarlehen und private Darlehen / Beteiligungen aus Fonds / Stiftungen von Wohnbaugenossenschaften Schweiz
80 - 95%	15 - 25% II. Hypothek von Hypothekarinstitut (Bank) oder von Emissionszentrale EGW	Tilgung innert 20-25 Jahren Sicherstellung: • nur Grundpfandsicherheit, oder zusätzlich: • mit teilweiser oder vollständiger Verbürgung, z.B. durch Hypothekar Bürgschaftsgenossenschaft hbg
bis 65%	65% I. Hypothek von Hypothekarinstitut (Bank, Versicherung, Pensionskasse)	Regelfall: • nur Grundpfandsicherheit (1. Rang) • keine Bürgschaft • keine laufende Rückzahlung der Schuld

Abbildung 2-1 Schema einer herkömmlichen Finanzierung; Quelle: <https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung>

Die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften ist infolge der Mieteinnahmen nach Kostenmiete ein Kraftakt. Wenn die Wohnbaugenossenschaft dann noch neu gegründet wird, erst recht. Denn in den wenigsten Fällen besitzt die neue WBG genügend Eigenkapital oder Initialkapital.

Unterstützung bieten dabei die Finanzierungsinstrumente siehe Zif. 3 ff. von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Wohnbaugenossenschaften genießen gegenüber nichtgemeinnützigen Wohnbauträgern den Vorteil, dass sie wesentlich weniger Eigenmittel bereitstellen müssen, um dennoch von der öffentlichen Hand unterstützt zu werden. Auch für Genossenschaften sind die wichtigsten Finanzierungspartner immer noch die Banken.

Aufgrund der ab dem 1. Januar 2020 in Kraft eingetretenen Anforderungen betreffend Neuhypotheken auf Renditeobjekte, ist die nachfolgende EK/FK Aufteilung mit Vorsicht zu genießen, denn die Erfahrungen der Huebergass zeigt, dass das EK aktuell auch bei WBGs mind. 15-20% betragen muss.

## 2.4 Eigenkapital (EK)<sup>6</sup>

Die eigenen Mittel (das EK) sollten in der Regel 5 - 20% des Belehnungswertes betragen. Zu den eigenen Mitteln gehören nebst dem Eigenkapital, bestehend aus dem Anteilscheinkapital und den gesetzlichen wie auch freiwilligen Reserven, auch die gebundenen Mieterdarlehen sowie – wirtschaftlich gesehen – der Erneuerungs- und eventuell weitere Fonds. (Solidarität, Spezialitäten etc.)

6 <https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung/>

## Das Genossenschaftsanteilscheinkapital

- Das Eigenkapital einer Genossenschaft besteht in erster Linie aus dem **Anteilscheinkapital**, das ihre Mitglieder oder ihr nahestehende natürliche oder juristische Personen zeichnen. Das Anteilscheinkapital kann verzinst werden.
- In zweiter Linie besteht das Eigenkapital aus den **Wohnungsanteilscheinen** (WAS), die je nach Situation tiefer oder höher angesetzt werden können. Als Vorschlag werden diese nach den Kostenstufen nach BWO (Bundesamt für Wohnungswesen), einem Prozentsatz nach den definierten Anlagekostenstufen definiert. Das Wohnungsanteilscheinkapital kann verzinst werden.

Mit dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (AHV, IV) wurde nicht nur die Möglichkeit geschaffen, mit den Vorsorgegeldern **selbst genutztes Wohneigentum** zu erwerben. Der Versicherte kann diesen Betrag auch für den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft über die eigene PK (Pensionskasse) beziehen. Die Vorsorgeeinrichtungen verfügen über Merkblätter, die das Vorgehen und die Konsequenzen bei Vorbezügen für die Immobilienfinanzierung erklären.<sup>7</sup>

Die Wohnungsanteilscheine (WAS) sind ein gutes Instrument der EK Beschaffung, wenn das Projekt entweder sehr günstige Mietzinsen hat oder die Lage des Projektes derart gut ist, dass die Erstvermietung ein Selbstläufer wird. Darum ist die Definierung der Höhe der WAS sehr wichtig für den Projekterfolg.

- **Freie Genossenschaftsanteile** sind freie Beiträge welche nahestehende, natürliche oder juristische Personen zeichnen können. Das freie Anteilscheinkapital kann verzinst werden.

Die **Mieterdarlehen** sind freiwillige Darlehen, die Mitglieder bzw. Mieter der Genossenschaft gewähren. Das Darlehen wird in der Regel verzinst.

Vielfach ist auch die **öffentliche Hand** bereit, sich mit Anteilscheinen an einer neuen WBG zu beteiligen, insbesondere wenn diese eine Lücke in der Wohnraumversorgung der Gemeinde schließen kann.

## 2.5 Fremdkapital (FK)

Die Banken finanzieren Wohnliegenschaften mittels Baukredite und Hypotheken. Die Liegenschaft dient gleichzeitig als grundpfandrechtliche Sicherheit. Der Belehnungswert – der Wert in dessen Höhe die Banken einen Hypothekarkredit gewähren – wird meistens vom Ertragswert berechnet. Wie (mit welchem Kapitalisierungssatz) der Ertragswert berechnet wird, kann sich von Bank zu Bank unterscheiden. Dies kann dazu führen, dass je nach Bank für dasselbe Projekt verschiedene Finanzierungshilfen über ca. 2/5 maximale Hypothekarkredithöhe gewährt wird. Die Konditionen variieren ebenfalls. Das Einholen von Offerten verschiedener Banken ist deshalb empfehlenswert.<sup>8</sup>

Die **I. Hypothek**: Hypotheken sind erhältlich bei Banken, bestimmten Versicherungen und Pensionskassen. In der Regel liegt die Belehnungshöhe für I. Hypotheken bei etwa 65% des Ertragswertes. Zur Sicherstellung dient ein Schuldbrief oder ein Grundpfandrecht, das als Maximal- oder Kapitalhypothek ausgestaltet ist. Es deckt die gesamte Summe der I. Hypothek sowie die Zinsen einer bestimmten Periode. Weitere Sicherheiten oder eine Amortisation müssen in der Regel nicht geleistet werden. Die Kosten bestehen daher einzig in der Zinslast.

Die **II. Hypothek**: Weitere 15 - 25% des Ertragswertes können durch die Aufnahme einer II. Hypothek finanziert werden. Sie wird durch nachrangige Grundpfandrechte und – wenn nötig – zusätzliche Bürgschaften (z.B. Verbürgung durch die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft **hbg**) gesichert. Der ebenfalls variable Zinssatz liegt meist 0.25 - 0.5% höher als derjenige der I. Hypothek. Zu diesen Kosten kommt die Belastung, die sich aus der erforderlichen Amortisation (= Tilgung, Rückzahlung; in der Regel jährlich etwa 1% der I. und II. Hypothek) ergibt.

---

7 [https://www.wbg-schweiz.ch/data/Nr\\_31d\\_Genossenschaftsanteile\\_3416.pdf](https://www.wbg-schweiz.ch/data/Nr_31d_Genossenschaftsanteile_3416.pdf)

8 Finma : Juli 2014 Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite

## 2.6 Baukredit

Der Baukredit ist ein Kontokorrentkonto, über welchen die während der Bauzeit anfallenden Rechnungen bezahlt werden. Er überbrückt damit die Zeit zwischen Landerwerb bzw. Baubeginn und Vorliegen der Bauabrechnung. Die Sicherstellung entspricht derjenigen von Hypotheken. Da die Kosten des Baukredits meist 0.5% Prozentpunkte über dem Satz für I. Hypotheken zuzüglich 0.25% Kommission pro Quartal liegen, sollte der Baukredit nur so lange wie unbedingt nötig in Anspruch genommen werden und danach möglichst schnell in eine Hypothek umgewandelt werden (= Konsolidierung). Mit dieser Maßnahme können maßgebliche Zinskosten gespart werden.

## 2.7 Mietzinsberechnung Kostenmiete

Der Begriff Kostenmiete ist weder in einem Gesetz noch in einer Verordnung definiert. Im Obligationenrecht sucht man den Begriff vergeblich, in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) wird der Begriff zwar einmal verwendet aber nicht definiert. Üblicherweise wird auf das Kalkulationsmodell der Stadt Zürich oder der Berechnung nach BWO als Definition der Kostenmiete verwiesen.

Die Miete ist so hoch, dass sie den Aufwand des Bauträgers deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt. Mittel- bis langfristig bewirkt die Kostenmiete deutlich günstigere Mieten als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt.

### 2.7.1 Berechnung nach Zürcher Modell<sup>9</sup>

Anlagekosten x Referenzzinssatz BWO + Baurechtszins = Kapitalkosten Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote  
= übrige Kosten Kapitalkosten + übrige Kosten = **höchstzulässige Mietzinssumme**

### 2.7.2 Berechnung nach Stadtberner Modell<sup>10</sup>

Das Modell basierend auf der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum<sup>11</sup>, Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte, Verordnung des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten.

Die Herleitung der Anlagekosten erfolgt nach den Kostenstufen der Gemeinden nach BWO<sup>12</sup>.

## 3. Förderinstrumente

Hauptzweck der angebotenen Finanzierungsinstrumente ist die Förderung von dauerhaft preisgünstigem Wohnraum mit dem Ziel, den Marktanteil des gemeinnützigen Wohnraums zu erhöhen bzw. mindestens zu erhalten.

Folgende Voraussetzungen müssen gegeben sein, um Fördergelder erhalten zu können:

- Mitglied bei WBG Schweiz
- Statuten welche die Bedingungen der Gemeinnützigkeit erfüllen (u.a. Kostenmiete)
- Eigenkapital von mindestens 10%
- Technische Prüfung durch BWO gemäß Wohnungsbeurteilungskosten

---

9 Beilage 1; inkl. Berechnungsbeispiel (Basis Huebergass Bern)

10 Beilage 2; inkl. Berechnungsbeispiel (Basis Huebergass Bern)

11 <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2004/38/de>

12 <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>

### 3.1 Fonds du Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds, Stiftung Solinvest

	Stiftung Solidaritätsfonds	Stiftung Solinvest	Fonds de Roulement
<b>Kapitalart</b>	Verzinsliche, rückzahlbare Darlehen	Verzinsliche, rückzahlbares Darlehen In beschränktem Umfang à fonds perdu-Beiträge	Eigenkapitalbeteiligung
<b>Verzinsung</b>	maximal 2.0 Prozentpunkte unter dem Referenzzinssatz für das Mietrecht, mind. jedoch bei 1.00%	Grundsätzlich 2.0 Prozentpunkte unter dem Referenzzinssatz für das Mietrecht, mind. jedoch bei 1.00%	0.5 Prozentpunkte unter dem Referenzzinssatz für das Mietrecht, ab Bezug der Liegenschaft
<b>Dauer</b>	max. 20 bzw. 25 Jahre	20 bzw. max. 25 Jahre	Ca. 5-6 Jahre, max. 10 Jahre
<b>Zielgruppe</b>	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger, jedoch primär kapitalschwache aber entwicklungsfähige Bauträger	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger, v. a.: Genossenschaften, die wachsen wollen Genossenschaften, die bauen/kaufen wollen
<b>Rechtsform</b>	Keine: treuhänderische Verwaltung von Darlehen	Stiftung	Stiftung
<b>Herkunft der Mittel</b>	Darlehen des Bundes	Stiftungskapital Freiwillige Beiträge Zins- und Finanzerträge	Stiftungskapital Langfristige Darlehen Freiwillige Spenden Finanzerträge

Abbildung 3-1 die drei hauptsächlichsten Finanzierungsinstrumente;  
Quelle: <https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung>

Der **Fonds de Roulement** und die **Stiftung Solidaritätsfonds** dienen mit ihren zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen zur Rest- und Überbrückungsfinanzierung. Die **Stiftung Solinvest** hilft den gemeinnützigen Bauträgern bereits vor dem Baubeginn einer neuen Liegenschaft. Bei dieser Überbrückungsfinanzierung handelt es sich um eine Kapitalbeteiligung.

### 3.2 Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnbauträger EGW

Die EGW bezweckt die Beschaffung von Geldern für die günstige Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Beschaffung der Mittel erfolgt insbesondere durch die öffentliche Ausgabe von Obligationenanleihen in eigenem Namen, aber im Auftrag und für Rechnung der daran beteiligten Mitglieder.

Die Emissionszentrale EGW ist ein Instrument zur Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger. Seit 1990 nimmt sie auf dem Kapitalmarkt jährlich eine oder mehrere Anleihen auf. Diese sind durch Bürgschaften des Bundes abgesichert und bieten den Investoren deshalb bestmögliche Sicherheit. Die Finanzierungen der EGW sind wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit.<sup>13</sup>

Die EGW stellt kein finanzierendes Institut dar, sondern finanziert **fertiggestellte Immobilienopportunitäten**. Bei Neufinanzierungen finanziert die EWG max. 40% des Belehnungswertes, bei bestehenden Finanzierungen bis 80%. Da die EGW eine AAA Rating refinanzieren kann, sind die Konditionen sehr attraktiv und kann im Nachgang zur Bank gesichert werden.

### 3.3 Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg

Die hbg verbürgt für den Bau und Kauf sowie die Renovation von Wohnliegenschaften Hypothekarkredite an gemeinnützigen Wohnbauträger, insbesondere Baugenossenschaften.

Für die kreditgebenden Banken bildet die Bürgschaft eine zusätzliche Sicherheit zum Grundpfand (Grundpfandverschreibung oder Schuldbrief): Sollte der Hypothekarschuldner seine finanziellen Pflichten, wie Zins- und Amortisationszahlungen, nicht erfüllen kann an seiner Stelle die hbg als Solidarbürge zur Zahlung herangezogen werden.

Die Bürgschaft als zusätzliche Sicherheit erlaubt dem Kreditgeber, eine höhere Hypothek zu gewähren und/oder wegen des geringeren Risikos günstigere Konditionen anzuwenden.<sup>14</sup>

### 3.4 Fazit

Für eine Finanzierung im Rahmen einer Neugründung stehen die Förderinstrumente Fonds de Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds und Stiftung Solinvest zur Verfügung. Über diese Instrumente ist es möglich, je nach gebautem Standard, aber auch je nach entwicklungsfähigen Wohnbaugenossenschaft amortisierbares Eigenkapital zu beziehen. Die Gelder liegen pro Antrag und Wohnung bei bis zu CHF 50'000.- (Fonds de Roulement und Stiftung Solidaritätsfonds) und bei der Stiftung Solinvest bei max. CHF 10'000.-.

13 <http://www.egw-ccl.ch/de/>

14 <http://www.hbg-cch.ch/de/>

Die Gelder werden durch die entsprechenden Stellen gesprochen und können während einer Dauer von bis zu 25 Jahren amortisiert werden. Aktuell werden die Gelder im Normalfall mit 1% verzinst und müssen während 17 Jahren amortisiert werden. (Verträge Huebergass)

## 4. Amortisierung – Rückstellungen

Der Amortisierung und Rückstellung von Fremdkapital ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die heutige `gutmütige` Geld- und Finanzpolitik lässt die Finanzierung eine Wohnbebauung als attraktiv erscheinen, wenn diese möglichst mit einem großen Anteil `billigem` Fremdkapital versehen ist. Durch die tiefen Zinsen kann dieser Teil ohne grösseren Folgen jahrelang finanziert werden. Gerade in den heutigen Zeiten ist es enorm wichtig, dass das Fremdkapital maximal und rasch möglichst amortisiert und getilgt wird. Dies hat bereits kurzfristig einen positiven Input auf die Zinskosten, aber genauso auf die Risiken, wenn die Zinsen der Hypotheken steigen sollten und zukünftig das `billige` Geld `massiv teurer` wird.

### 4.1 Welche Amortisierungen sind anzustreben

Da die Mieteinnahmen auf der Kostenmiete basieren und diese im Vergleich zu den Marktmieten ca. 10-20% tiefer liegen, die WBG nur ein beschränktes Potential hat, allfällige Hypothekarzins Steigerungen durch höhere Mieten auszugleichen, ist eine rasche Amortisierung des Fremdkapitals anzustreben.

- 2. Hypothek, mind. 1% der Anlagekosten pro Jahr, bzw. Abzahlung auf 10-15 Jahre
- Fördergelder sollten aktuell auf etwa 17 Jahre abbezahlt werden
- Darlehen oder Fremdkapital sollte wie die 2. Hypothek auf 10-15 Jahre abgezahlt werden

So kann, auch wenn die WBG mit dem Start nur 10% EK durch Genossenschaftsanteile und Wohnungsanteile gewährleisten kann, nach 10-12 Betriebsjahren eine Eigenkapitalquote von ca. 30% angestrebt werden.

### 4.2 Welche Rückstellungen sind anzustreben

Neben den Amortisierungen sind vor allem Rückstellungen für den Erneuerungsfonds, sowie den Liegenschaftsunterhalt von Anfang regelmäßig vorzunehmen.

Die «Paritätische Lebensdauertabelle»<sup>15</sup> gibt Auskunft über die Lebensdauer eines Bauteils. Das Erneuerungsfondsmodell nach Fierz<sup>16</sup> zeigt bei genauem Hinschauen, dass Rückstellungen über insgesamt 1% der Anlagekosten richtig wären.

Bei einem Neubau können durch einen qualitativ guten Liegenschaftsunterhalt diese Leistungen auf 0.5-0.6% je Jahr reduziert werden. Ein professioneller Unterhalt ist Voraussetzung für diese Reduktion.

## 5. Betriebs- und Jahresrechnung

Die Betriebs- und Jahresrechnung bildet die Grundlage einer erfolgreichen Planung. Alle Faktoren wie Einnahmen, Ausgaben, Amortisierungen aber auch Steuern etc. müssen berücksichtigt werden.

Dabei geht die Liegenschaft oder in unserem Falle die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft von einem Regeljahr aus, welche das Betriebsjahr 1 beschreibt. Je nach Amortisierungs- und Rückstellungshöhe fällt das Betriebsjahr besser bzw. anders aus.

### 5.1 Folgen der Finanzierung auf die Betriebs- und Jahresrechnung

Die Finanzierung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft wirkt sich maßgeblich auf den Betriebserfolg aus. Dabei haben vor allem Zinsen, Rückstellungen und Amortisierungen einen entsprechenden Einfluss.

---

15 <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/unterlagen-tools/lebensdauertabelle.html>

16 Immobilienökonomie- und Bewertung von Liegenschaften

Hat die WBG einen hohen Fremdkapitalanteil wird diese, trotz aktuell tiefen Hypothekarzinsen, eine hohe Zinslast haben. Zudem wird die WBG von den geldgebenden Instituten gehalten, die zweite Hypothek innert 10-15 Jahren zu amortisieren. Gleichzeitig werden die Fördergelder ebenso verzinst und z.B. innert 17 Jahren amortisiert.

Da Hypothekarzinsänderungen nur zu einem Teil an die Mieter weitergegeben werden können, empfiehlt es sich, die Zinsen langfristig auf dem aktuell tiefen Niveau mittels Festhypotheken zu binden, so können sich gerade junge gemeinnützige Wohnbauträger vor überraschenden Zinsanstiege absichern und so Risiken minimieren.

Dies alles lässt den Betriebserfolg schwinden, zudem hat es einen Einfluss auf die Liquidität, die in Kap. 6 behandelt wird.

Das Ziel muss sein, einen maximalen Beitrag an nicht zu amortisierendem Eigenkapital im Sinne von Wohnbaugenossenschaftsanteilen und Wohnungsanteilen, wie aber auch nicht verzinsbares langjähriges Fremdkapital wie Darlehen einzubringen. Dieses Kapital ist günstig, langfristig gebunden und lässt den Anteil an zu amortisierendem und zu verzinsendem Fremdkapital reduzieren. Dadurch werden die fixen Kosten gesenkt.

Jeder Franken, der nicht ausgegeben wird, reduziert schlussendlich die Mietkosten bzw. lässt eine um die Differenz höhere Amortisierung zu.

## 6. Die Liquiditätsbetrachtung

In der Betriebswirtschaftslehre ist Liquidität die Fähigkeit eines Wirtschaftssubjekts, seine fälligen Verbindlichkeiten jederzeit (fristgerecht) und uneingeschränkt begleichen zu können. Die Liquidität gehört neben Rentabilität, Sicherheit, Unabhängigkeit oder Gewinnmaximierung zu den wichtigsten Unternehmenszielen.<sup>17</sup>

### 6.1 Warum ist die Liquidität in der Betriebsrechnung so wichtig

Gerade junge Wohnbaugenossenschaften starten meist ohne übermäßige flüssige Mittel. Vielfach ist nach der Realisierung und Inbetriebnahme der Baukredit aufgebraucht und das Fremdkapital in Form einer Festhypothek fixiert. Sollten die Baukosten (wie in den meisten Fällen und nach SIA auch erlaubt) 10% über den Vorgaben abgerechnet werden, so sind auch alle Reserven und Budgets aufgebraucht.

In jedem Falle sollte die Realisierung ab einer gewissen Größe und Komplexität des Bauvorhabens mit einem Gesamtleister als Totalunternehmer realisiert werden. Diese Unternehmung garantiert neben fixen Kosten und der definierten Qualität auch die Termine und vor allem die Gewährleistung. Bauliche und finanzielle Risiken werden entsprechend reduziert. Als Kontrollinstrument soll parallel zum Gesamtleister ein Bautreuhänder die Leistungen des Unternehmers kontrollieren und je nach Qualität, frühzeitig korrigierend einwirken können.

Mit diesen Massnahmen kann sichergestellt werden, dass am Ende der Realisierung, die entsprechend geplanten und bereit gestellten Mittel weiterhin zur Verfügung stehen.

Gerade in den ersten Betriebsjahren ist eine monatliche oder quartalsweise Liquiditätsplanung zu erstellen. Dabei sind alle Ein- und Ausgaben darzustellen. Zudem empfiehlt es sich, einen allfälligen Betriebserfolg nicht vollumfänglich zur Amortisierung zu benutzen, sondern mit diesen liquiden Mittel (Reserven) zu schaffen, mit welchen unvorhergesehenen Ausgaben oder Ausgaben die plötzlich früher als geplant anfallen, ausglich werden können.

## 7. Die Steuerliche Betrachtung (Kanton Bern)

### 7.1 Steuerliche Folgen

Die Gewinne der Genossenschaft unterliegen dem allgemeinen Körperschaftsteuer- Satz<sup>18</sup> von 15 % (zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag). Die Gewinnermittlung erfolgt grundsätzlich durch Vermögensvergleich (Bilanzierung). Der bei der direkten Bundessteuer zur Anwendung gelangende proportionale Satz von 8,5 % für die Gewinnsteuer entspricht

---

17 <https://de.wikipedia.org/wiki/Liquiditat>.

18 direkte Bundessteuer, kantonale Steuern und Gemeindesteuern

dem für die Kapitalgesellschaften. Auch in allen Kantonen werden die Genossenschaften wie die Kapitalgesellschaften besteuert. Nur die Kantone SH und AG kennen in Bezug auf die Mindeststeuer eine Ausnahme. Diese ist dort niedriger als diejenige für Kapitalgesellschaften. Im Gegensatz zum Bund besteuern fast alle Kantone (in UR nur die Gemeinden) das Kapital der Genossenschaften und zwar gemäß den für die Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen.<sup>19</sup>

#### 7.1.1 Schuldzinsen

Schuldzinsen sind steuerlich abziehbar. Als Schuldzins gilt das Entgelt für die Nutzung eines bestimmten Kapitals. Maßgeblich ist somit die Höhe der eigenen Schuld.

#### 7.1.2 Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten

Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sind steuerlich abziehbar. Der Abzug steht jenen Personen zu, welche zur Tragung der entsprechenden Kosten verpflichtet sind. Ohne gegenteilige Vereinbarung sind die Mit- und Gesamteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile zur Tragung der entsprechenden Kosten verpflichtet. Werden darüber hinausgehende Kosten getragen, entsteht unmittelbar kraft Gesetz ein Rückerstattungsanspruch gegenüber den anderen beteiligten Personen (Art. 649 ZGB). Die – unter Berücksichtigung des Rückerstattungsanspruchs – tatsächlich zu tragenden Kosten gehen somit nie über die anteiligen Kosten hinaus. Steuerlich abziehbar sind deshalb immer die anteiligen Kosten. Maßgeblich ist die Eigentumsquote nach Grundbuch.

#### 7.1.3 Abschreibungen

Auf Liegenschaften des Anlagevermögens juristischer Personen werden Abschreibungen grundsätzlich steuerlich akzeptiert. Eine einmal gewählte Abschreibungsmethode (**linear** oder **degressiv**) sollte zudem aus Steuersicht im Sinne der Stetigkeit und Planmäßigkeit beibehalten und buchmäßig ausgewiesen werden damit diese akzeptiert wird.

Bei der linearen Abschreibung sind 2% des Anlagevermögens jährlich abschreibbar und bei der degressiven Abschreibung 4% des Anlagevermögens. Im Folgejahr wird bei der degressiven Variante immer das durch 4% reduzierte Anlagevermögen als 100% angenommen.

#### 7.1.4 Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer beträgt 1,8 Prozent des Kaufpreises des Grundstücks oder bei einem Baurecht 1.8% des 20fachen Baurechtszinses.

Die Steuer wird jeweils aufgrund der Gegenleistung für den Grundstückserwerb bemessen. Diese besteht aus allen vermögensrechtlichen Leistungen, die die Erwerberin oder der Erwerber der Veräußerin oder dem Veräußerer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat.

#### 7.1.5 Liegenschaftssteuer

Die Liegenschaftssteuer wird für diejenigen natürlichen und juristischen Personen erhoben, welche am Ende des Kalenderjahres als Eigentümerinnen und Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. Sie wird durch die Gemeinde erhoben und gehört zu den sogenannten fakultativen Gemeindesteuern. Die Gemeinde kann somit selbst bestimmen, ob sie eine Liegenschaftssteuer erheben will.

Zuständig ist diejenige Gemeinde, in der das Grundstück gelegen ist. Der Kreis der Steuerpflichtigen, Gegenstand und Grundzüge der Steuerbemessung müssen in einem Reglement festgelegt sein. Der Satz der Liegenschaftssteuer wird zusammen mit dem Beschluss über den Voranschlag jährlich von der Gemeinde festgesetzt. Er darf höchstens 1,5 Promille des amtlichen Wertes betragen.

---

19 [https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publikationen/dossier\\_steuereinformationen/d/Kurzer%20Ueberblick%20ueber%20die%20Besteuerung%20der%20juristischen%20Personen.pdf.download.pdf/d\\_kurzer\\_ueberblick\\_jp\\_d.pdf](https://www.estv.admin.ch/dam/estv/de/dokumente/allgemein/Dokumentation/Publikationen/dossier_steuereinformationen/d/Kurzer%20Ueberblick%20ueber%20die%20Besteuerung%20der%20juristischen%20Personen.pdf.download.pdf/d_kurzer_ueberblick_jp_d.pdf)

### 7.1.6 Amtlicher Wert

Der amtliche Wert bildet den Vermögenssteuerwert eines Grundstücks. Er wird durch die kantonale Steuerverwaltung festgesetzt. Dazu findet ein Augenschein vor Ort durch eine kantonale Schätzerin oder einen kantonalen Schätzer statt. Den besonderen Verhältnissen jedes einzelnen Grundstücks wird Rechnung getragen. Die Gemeinde verwendet den amtlichen Wert außerdem zur Berechnung der Liegenschaftssteuer und gegebenenfalls der Schwelentelle.

### 7.1.7 Gewinnverwendung

Art. 859 Abs. 3 OR verunmöglicht, Gewinne der personenbezogenen Genossenschaft analog einer kapitalbezogenen Aktiengesellschaft auszuschütten. Damit ist Art. 859 OR aber nur eine Bestimmung, die gegen die missbräuchliche Verwendung der Genossenschaft wirkt.

Es ist gestattet, dass das in die WBG eingebrachte Eigenkapital mit 6% verzinst wird und so jährlich eine angemessene Rendite<sup>20</sup> anstelle eines Gewinns bezogen wird.

## 7.2 Massnahmen zur Eindämmung der steuerlichen Folgen

Neu gegründete Wohnbaugenossenschaften bedürfen einer sehr schlanken und kostengünstigen Organisationsstruktur. Es muss darauf geachtet werden, dass gerade in der Anfangszeit keine unnötigen Ausgaben erfolgen, welche Mittel freisetzen würden, welche zur Amortisierung von Fremdkapital genutzt werden können.

Insbesondere die steuerlichen Lasten sind gerade in den ersten Betriebsjahren zu reduzieren. Die Jahresabschlüsse, und auch die Betriebsrechnungen mit den erforderlichen Budgets sind durch ausgewiesene Experten zu erstellen. Durch die richtige Amortisierungs- und Abschreibungsstrategie lassen sich gerade in den ersten Jahren maßgeblich Steuern sparen. Diese Möglichkeit muss vollumfänglich ausgenutzt werden und das eingesparte Geld sollte unbedingt und ausschließlich zur Amortisierung der Fremdmittel eingesetzt werden.

## 8. Vorgehen Finanzierung

Mit den bisherigen Herleitungen ist es nun möglich, eine gesamtheitliche Finanzierung aufzustellen und diese nachhaltig in ein tragbares System zu übertragen. Der Grundsatz der Finanzierung ist immer und in jedem Falle die Nachhaltigkeit. Jede gute Finanzierung lässt eine möglichst rasche und möglichst hohe Amortisierung zu, welche schlussendlich die Risiken und finanzielle Abhängigkeit von Geldgebern rasch reduziert und so Unabhängigkeit schafft.

### 8.1 Kennzahlen Huebergass

- |   |   |
|---|---|
| • Parzelle Anteil ohne Stadtteilpark<br>8`895m <sup>2</sup> | • Anzahl Wohnungen<br>103 Stk.  |
| • Gebäudevolumen insgesamt<br>38`578 m <sup>3</sup>         | • Anzahl Einstellhallenparkplätze<br>24 Stk.                              |
| • Gebäudevolumen oberirdisch<br>31`910 m <sup>3</sup>       | • Baurechtszins pro Jahr<br>176`000.-                                     |
| • Gebäudevolumen unterirdisch<br>6`668 m <sup>3</sup>       | • Durchschnittliche Mietkosten pro m <sup>2</sup><br>179.-/m <sup>2</sup> |
| • Gebäudefläche insgesamt<br>12`927 m <sup>2</sup>          | • Mietkosten EHPP pro Monat<br>200.-/Stk.                                 |
| • Gebäudefläche oberirdisch<br>10`900 m <sup>2</sup>        | • Mietertrag tot. Wohnungen inkl. EHPP<br>1`581`900.-                     |
| • Ausnützungsziffer<br>1.22                                 | • Zusätzl. Mietertrag Nebenräume<br>72`000.-                              |
| • Nettonutzfläche insgesamt<br>8`386 m <sup>2</sup>         | • Kapitalisierungssatz mit Mietertrag tot.<br>3.844%                      |

20 <https://www.kellerhals-carrard.ch/docs/de/people/publikationen/2012Gewinnverwendung.pdf>

- **Anlagekosten CHF 41.147 Mio.**
- Baurechtszins pro Jahr 175`856.-
- **Anlagekosten ohne Land CHF 36.458 Mio.**
- Wohnungsanteilschein nach BWO ca. 8%

## 8.2 Vorgehen Finanzierung Huebergass

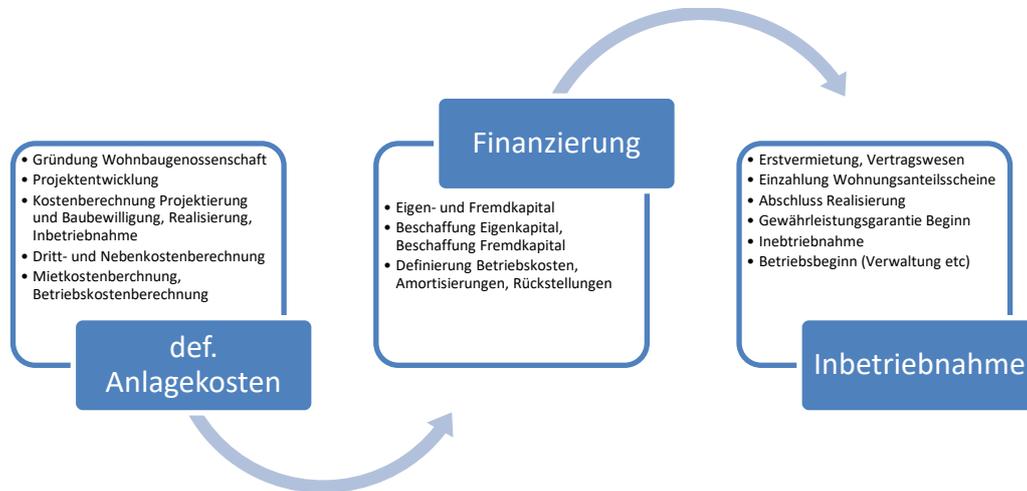


Abbildung 8-1 die drei Elemente der Finanzierung

Mit der Ausschreibung eines kombinierten Investoren- und Projektwettbewerbs für das Areal an der Mutachstrasse im Stadtteil Holligen<sup>21</sup> hat die Stadt Bern die Voraussetzungen für den Neubau von rund 103 Wohnungen und die Realisierung eines neuen Stadtteilparks für das Quartier geschaffen.

Das Projekt „Hubergasse“ der Bietergemeinschaft „Wir sind Stadtgarten, Bern“ (Halter AG, Bern) / GWJ ARCHITEKUR AG, Bern / ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich / Martin Beutler, Sozialplaner, Bern, erfüllt gemäss dem Preisgericht die gestellten Aufgaben am besten und ging damit als Wettbewerbssieger hervor.

Mit Abschluss des Wettbewerbs wurde die WBG Huebergass gegründet und aufgrund der hergeleiteten Baukosten wurde bereits in der Wettbewerbsphase die Mietkosten und Finanzierungsdetails im Grundsatz geregelt.

Dabei haben wir Vorstandsmitglieder, unser heutiges Wissen selbstständig erarbeitet. Wir gründen bei möglichst allen getroffenen Annahmen und Vorgaben auf Gesetze und Verordnungen. Uns war es vom ersten Arbeitsschritt an wichtig, keine Versprechungen zu tätigen, welche wir nicht halten können.

### 8.2.1 Nachweis Mietertrag

Mietkostenberechnung nach Zürcher Modell<sup>22</sup>:

Anlagekosten x Referenzzinssatz BWO + Baurechtszins = **CHF 690`340.-**

Kapitalkosten Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote = CHF 1`058`850.-

übrige Kosten Kapitalkosten + übrige Kosten = **CHF 1`749`190.-** höchstzulässige Mietzinssumme

Mietkostenberechnung nach dem Stadtberner Modell<sup>23</sup>:

Berechnung Anlagekostenlimiten nach Kostenstufe: CHF 50.90 Mio.

./, davon Werk bzw. Gebäude: CHF 44.90 Mio.

Mietertrag pro Jahr: **CHF 1`730`145.-**

21 <https://competitions.espazium.ch/de/wettbewerbe/entschieden/wohnsiedlung-mutachstrasse-und-stadtteilpark-holligen-nord-bern>

22 <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbaufoerderung.html>, siehe Beilage 1

23 Bern\_Wohnstrategie\_mit\_Massnahmen, siehe Beilage 2

## 8.2.2 Finanzierungsdetails

Mietzins		179.40	
Fläche		8'386.40	
Einstellhalle		41'400.00	
Nebenräume Erdgeschoss		72'000.00	
Miteinnahmen Wohnen		1'526'700.00	
Baurechtszins		175'856.00	
<b>Total Miteinnahmen</b>	<b>CHF</b>	<b>1'464'244.00</b>	
Leerstand Wohnungen		24'000.00	1.64%
Leerstand Erdgeschoss, 1. Jahr		36'000.00	50.00%
Liegenschaftsaufwand		328'000.00	
Rückstellungen		-	in Rückstellungen
Organkosten Löhne und NK Vorstand		54'000.00	Geschäftsführung
Gesellschaftsgärtner		30'000.00	für Jahr 1-3
<b>Total Kosten</b>	<b>CHF</b>	<b>472'000.00</b>	
Bruttorendite		4.045%	Brutto
Anlagekosten o. Land		36'200'000.00	100%
Eigenfinanzierung Wgh Anteil S.		4'539'374.00	12.5%
Genossenschaftsanteilscheine		200'000.00	0.6%
Fremdfinanzierung Bank		27'975'000.00	77.3%
Fördergelder FdR		2'700'000.00	7.5%
SF		540'000.00	1.5%
Darlehen		245'626.00	0.7% ggf. Mietzinsdepot
		36'200'000.00	100%

1. Hypothek	1.00%	23'429'062.50	83.75%	234'290.63
2. Hypothek	1.20%	4'545'937.50	16.25%	54'551.25
FdR - Fonds	1.00%	2'700'000.00		27'000.00
SF - Fonds	1.00%	540'000.00		5'400.00
Genossenschaftsanteilscheine	0.00%	200'000.00		-
Wohnungsanteilscheine	0.00%	4'539'374.00		-
Darlehen	0.00%	245'626.00		-
		36'200'000.00		321'241.88
<b>Finanzaufwand</b>			<b>CHF</b>	<b>321'241.88</b>
Betriebsergebnis		671'002.13		
Steuern	0%	-		
<b>Jahresergebnis</b>		<b>671'002.13</b>		
Amortisation				
2. Hypothek	25 Jahre	4'545'937.50		181'837.50
FdR	17 Jahre	2'700'000.00		158'823.53
SF	17 Jahre	540'000.00		31'764.71
Darlehen	2 Jahre	245'626.00		-
				<b>372'425.74</b>
<b>Jahresergebnis</b>				<b>298'576.39</b>
<b>Rückstellungen</b>		<b>90%</b>		<b>268'576.39</b>
<b>Projektgeld pro Jahr</b>		<b>10%</b>		<b>30'000.00</b>

Abbildung 8-2 Finanzierungsdetails der Huebergass, gemäß Projektstand Feb. 2021  
Siehe Beilage 3

Die oben definierte Finanzierung zeigt, dass der Mietertrag tiefer als die entsprechende Berechnung nach dem Zürcher bzw. Berner Modell ist. Im Falle der Huebergass wurde dies mit max. 187.-/m2 Nettomietfläche Mietertrag auch gefordert.

## 8.2.3 Eigenkapital Wohnungsanteilscheine

Anlagekostenlimiten

Für die Gewährung von Bundeshilfe dürfen standortabhängige Anlagekostenlimiten nicht überschritten werden. Die Gemeinden werden auf Grund ihrer Standortgröße in eine Kostenstufe eingeteilt. Nach der Eingabe des Gemeindefamens werden die Kostenstufe und die Anlagekostenlimiten für neu erstellte Mietwohnungen und Eigentumsobjekte sowie für Abstellplätze und Nebenräume aufgelistet. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten (Landwert beim Baurecht) und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen (Art. 2 WPF).

Storn Suchen

Wohnungsgröße	Mietwohnungen	Stockwerkeigentum	Reihen- / Einfamilienhaus
Kostenstufe	VI	VI	V
1 Zimmerwohnung	280'000		
2 Zimmerwohnung	380'000	440'000	
3 Zimmerwohnung	480'000	560'000	615'000
4 Zimmerwohnung	600'000	700'000	765'000
5 Zimmerwohnung	715'000	830'000	910'000
6 Zimmerwohnung	810'000	945'000	1'040'000
7 Zimmerwohnung	930'000	1'150'000	1'260'000
Garage Einstellhallenplatz [1]	42'000	42'000	42'000
Gedeckter Parkplatz [2]	23'000	23'000	23'000
Parkplatz im Freien [3]	14'000	14'000	14'000
Zumietbarer Nebenraum [4]	24'000	24'000	24'000

Die hauptsächliche Finanzierung beruht auf den Wohnungsanteilscheinen, welche durch die zukünftigen Mieter/Genossenschafter über 8% der Anlagekostenlimiten nach BWO gezeichnet werden.

Beispiel: 4 ½ Zimmer Wohnung: CHF 56'000.- Wohnungsanteilscheine.

Abbildung 8-3: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>

Neben diesen Eigenmitteln sind die Genossenschaftsanteilscheine mit ca. CHF 200'000.-, sowie die Fördergelder des Fonds de Roulement und des Solidaritätsfonds, insgesamt mit CHF 3.24 Mio. die massgeblichen Stützen der Eigenkapitalisierung.

## 8.2.4 Fremdkapital

Mit dem finanzierenden Unternehmen (UBS AG) wurden die Kreditvereinbarungen und die Grundsätze der Hypothekarverträge ausgehandelt und vertraglich definiert. Parallel dazu wurde das Controllinginstrument aufgebaut, welches die die Auslösung der Totalunternehmer Zahlungen, Zahlungen aller Dritter (sämtliche Nebenkosten) sowie allfällige Bauherrenleistungen nach einem sechs Augenprinzip regelt. (Zahlungsplan Totalunternehmer, Freigabe durch externen Bautreuhänder, Freigabe durch externen Finanztreuhänder, Bauherrensitzung, Freigabe Geschäftsführer bzw. verantwortlicher Bau) → die Kostenkontrolle ist als Fixtraktandum in jeder monatlichen Vorstandssitzung eingeplant.

## 8.2.5 Inbetriebnahme

Mit Fortführung der Realisierung, 6-8 Monate vor dem def. Bezug wird die Inbetriebnahme zum Thema.

Diese beinhaltet die gleichzeitige Bindung einer **professionellen Verwaltung** (je nach Projektgrösse), sowie die Einbindung der **Hauswartung**. Im Falle der Huebergass arbeiteten wir im Bereich Gesellschaft mit dem **Gesellschaftsgärtner** (Begleitung der Gesellschaft in den Fragen des Zusammenlebens), sowie der Umsetzung der definitiven, zukünftigen Organisation.

Die finanziellen Themen werden durch den **externen Bautreuhänder** geführt und die **Revisionsstelle** ist ebenso definiert.

- ➔ Mit diesen Massnahmen und externen Begleitungen haben wir die Sicherheit, dass die Wohnüberbauung vom ersten Tag an professionell geführt und verwaltet wird.

## 8.2.6 Jahresrechnung / Betriebsrechnung

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3
Mieteinnahmen	1'640'100.00	1'640'100.00	1'640'100.00
Baurechtszins	175'856.00	175'856.00	175'856.00
Leerstand	60'000.00	42'000.00	24'000.00
Liegenschaftsaufwand	351'770.00	351'770.00	351'770.00
Organkosten	50'000.00	50'000.00	50'000.00
Gesellschaftsgärtner	25'000.00	25'000.00	25'000.00
Weitere	12'960.00	12'960.00	12'960.00
Total Betriebskosten	675'586.00	657'586.00	639'586.00
Zinsen 1. Hypo	23'429'062.30	23'429'062.30	23'429'062.30
Zinsen 2. Hypo	4'545'937.50	5'455'125	4'364'100.00
Zinsen fdB	2'000'000.00	2'541'176.47	2'541'176
Zinsen SF	5'400'000.00	5'082'35.29	5'082.35
Zinsen Genossenschaftsanteils	208'000.00	208'000.00	208'000.00
Zinsen Wohnungsantwortscheine	4'539'374.00	4'539'374.00	4'539'000.00
Zinsen Mietskaution			
Zinsen Kautelen	23'626.00	23'626.00	
Total Zinsaufwand	311'241.88	317'153.04	309'902.32
Total Amortisierung 1	372'425.74	372'425.74	372'425.74
Jahresergebnis	270'846.39	292'934.32	318'185.95
Verteilung	270'846.39	292'934.32	318'185.95
Amortisierung 2	243'781.75	263'640.89	286'367.35
Projektgeld	27'064.64	29'293.43	31'818.59
DK	86%	75	83%
DK	14%	15%	17%
Rückstellungen	186'710.00	321'420.00	482'130.00

Die Betriebsrechnung zeigt nun die wichtigsten Bearbeitungsthemen:

- Mieteinnahmen
- Baurechtszins
- Mietleerstände
- Organkosten (Honorare und Spesen)
- Zinsaufwände
- Amortisierungen
- Rückstellungen
- Projektgelder

Abbildung 8-4: Auszug Betriebsrechnung Huebergass (offizielles Dokument) Siehe Beilage 3

## 8.2.7 Abschreibung, steuerliche Optimierung

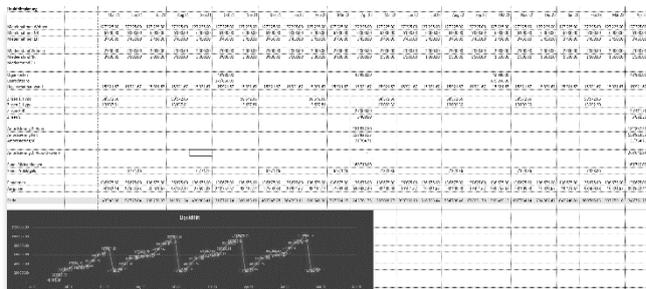
Die steuerliche Betrachtung dient erstens zur Auswahl des linearen oder degressiven Abschreibungsabzug und der langfristigen Betrachtung auf den finanziellen Erfolg der Wohnbaugenossenschaft. Mit der richtigen Wahl des steuerlichen Abzuges, aller Abzüge Leistungen Dritter und den entsprechenden Zinsen ist die steuerliche Veranlagung optimiert.

	Quantität per Ende Jahr	243'781.75	Quantität per Ende Jahr	243'781.75	Quantität per Ende Jahr	243'781.75
Steuergewinn	linear	36'200'000.00	2%	724'000.00	Steuergewinn	linear
Jahresergebnis	643'272.13	Jahresergebnis	665'360.06	Jahresergebnis	690'611.68	
Abschreibung	1'448'000.00	Abschreibung	1'390'080.00	Abschreibung	1'334'476.80	
Jahresertrag	-804'727.88	Jahresertrag	-724'719.94	Jahresertrag	-643'865.12	
Sterem	-	Sterem	-	Sterem	-	
Steuergewinn	progressiv	36'200'000.00	4%	1'448'000.00	Steuergewinn	progressiv
Jahresergebnis	643'272.13	Jahresergebnis	665'360.06	Jahresergebnis	690'611.68	
Abschreibung	1'448'000.00	Abschreibung	1'390'080.00	Abschreibung	1'334'476.80	
Jahresertrag	-804'727.88	Jahresertrag	-724'719.94	Jahresertrag	-643'865.12	
Sterem	-	Sterem	-	Sterem	-	

Abbildung 8-5: Auszug Steuerergebnis Huebergass (offizielles Dokument) Siehe Beilage 3

## 8.2.8 Liquiditätsplanung

Die Liquiditätsplanung liefert die richtigen Aussagen zur Gesundheit der Wohnbaugenossenschaft. Gerade junge Genossenschaften sind auf eine konsequente und wahrheitsgetreue Planung der Liquidität angewiesen. Die Fragestellung muss lauten: Wann haben wir welche Einnahmen und welche Ausgaben müssen wir monatsgenau planen.



Nur mit diesem Instrument können wir eine Planung der Planung vornehmen und garantieren und eine stetige Liquidität garantieren. Damit unseren Verpflichtungen stets nachkommen.

Abbildung 8-6: Auszug Liquiditätsplanung Huebergass (offizielles Dokument)  
Siehe Beilage 4

## 8.2.9 Zusammenfassung

Diese Dokumente werden in einem Projektbusinessplan zusammengefasst. Dieser dient als Arbeitsdokument und soll entsprechend dem Planungs- und Realisierungsstand fortlaufend angepasst werden. Dem verantwortlichen Projektleiter wie aber auch dem Vorstand steht so jederzeit ein Controlling Tool zur Verfügung, welches Zeitaktuell ist und Bestandteil jeder Vorstandsitzung ist.

Ziele:

- Möglichst hoher Eigenkapitalanteil
- Fördergelder helfen die Eigenkapitalbasis zu erhöhen
- Maximale Amortisierung vom ersten Jahr an
- Eigenkapital nach 10-12 Jahren von mind. 30% ist anzustreben
- Steuerliche Optimierung durch die richtige Art der steuerlichen Abschreibung
- Zuzug professioneller Drittfirmen für die Verwaltung, ggf. Unterhalt und die finanzielle Begleitung (Treuhand)
- Realisierung mit TU Modell<sup>24</sup>, welches zu einem definierten Qualitätsstandard, einem festgelegten Termin und den definierten Kosten realisiert. Zudem ist das Thema Gewährleistung aus einer Hand.
- Liquiditätsplanung vom ersten Moment an
- Investitionsplanung Instandstellungen, Sanierungen und Ersatzneubauten
- Eine Genossenschaft kann nicht gesund genug sein, darum auch wenn das Eigenkapital mehr als 30% beträgt, unbedingt weiter abschreiben und Rückstellungen bilden und ggf. Fonds wie Solidarität oder ähnlich bilden. Auf keinen Fall darf eine Selbstbestimmte Mietergenossenschaft auf die Idee kommen, die Mieten zu senken.
- Controllinginstrumente aufbauen, um die Kennzahlen mess- und kontrollierbar zu machen

## 9. Schlusswort / Fazit

Die Finanzierung einer neugegründeten Wohnbaugenossenschaft bedarf einem stringenten und klar strukturierten Kostenmanagement. Es genügt nicht, genügend Eigenmittel zu äufnen, ein Gebäude oder eine Parzelle zu kaufen und diese mit einem Architekten zusammen zu beplanen und schließlich im Rahmen einer gemeinnützigen Genossenschaft zu vermieten.

Als neugegründete gemeinnützige Genossenschaft müssen wir strategisch, planerisch, wirtschaftlich aber auch in Gesellschaftsfragen fit sein.

Die Entwicklung einer neuen Wohnüberbauung bedarf professionellem Entwickler-Wissen. Eine Umzonung, eine Aufzonung oder generelle planerische Instrumente müssen bezüglich des investierten Kapitals und deren Risikos beurteilt werden können.

Sobald wir dieses Risiko einschätzen können gilt es sich den Fragen der Finanzierung zu widmen. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften haben viele Instrumente, die eine Finanzierung unterstützen, aber gleichwohl unterliegen auch gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften den gleichen marktwirtschaftlichen Kräften wie ein privat finanziertes Projekt. Die Huebergass in Bern zeigt auf, wie das Einhalten klarer und vorgängig definierter Parameter den Erfolg eines Projektes beflügeln kann. Eine sehr gute Lage, ein professionelles Projektmanagement, ein Vorstand, der nach Kompetenzen zusammengestellt ist und ein Realisierungspartner der zu einer definierten Qualität, einem festgelegten Termin und zu fixen Kosten das Projekt realisiert, ist ein wichtiger Teil dieses Erfolges.

Gleichzeitig durfte sich die WBG Huebergass von Anfang an auf den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger verlassen. Sei es in der Ausgestaltung der Reglemente, in der Mithilfe der Finanzierung, durch die in der Arbeit benannten Förderinstrumente, aber auch vom Goodwill, den wir immer spürten.

Die vorliegende Arbeit zeigt aber, dass mit der Finanzierung der Baukosten der Erfolg der WBG noch lange nicht sichergesellt ist. Die frühe Einbindung und sorgfältige Prüfung der Betriebskosten, die Klärung der Amortisierungen und Rückstellungen, die Liquiditätsbetrachtung und nicht zuletzt die Klärung der steuerlichen Situation schaffen ein Ganzes, das es von Anfang an zu beachten gilt.

## **Fachwortverzeichnis und Abkürzungen**

BKP	Baukostenplan nach BKP/CRB
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EGW	Emmissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
EK	Eigenkapital
FdR	Fonds de Roulement
FK	Fremdkapital
Gemeinnützigkeit	der Spekulation entzogen
GU Modell	Generalunternehmer Modell
hbg	Hypothekar Bürggenossenschaft
QS Verfahren	Qualitätssicherung über Testplanungen, Projektwettbewerbe etc.
Schwellentelle	Grundstückbesitzer im Perimeter der Korporation haben eine jährliche Abgabe zu leisten
SF	Solidaritätsfonds
TU Modell	Totalunternehmer Modell
UeO	Ueberbauungsordnung
WBF	Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
WBG	Wohnbaugenossenschaft
WüB	Wohnüberbauung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

## Datenblatt zur Praxisarbeit

Name und Adresse des Verfassers / der Verfasserin:

.....  
.....  
.....

Thema der Praxisarbeit

.....  
.....

Dieses Datenblatt muss zusammen mit der Praxisarbeit spätestens am **9. März 2021** bei der Programmleitung eintreffen. Verlangt werden **3 Exemplare** in gedruckter Form zu adressieren an Wohnbaugenossenschaften Schweiz, z.Hd. Franz Horváth, Postfach 330, 8042 Zürich. Senden Sie die Praxisarbeit auch elektronisch als Word- oder pdf-File an [franz.horvath@wbg-schweiz.ch](mailto:franz.horvath@wbg-schweiz.ch).

*Wir bitten Sie, die gedruckten Exemplare Ihrer Praxisarbeit nicht aufwändig zu binden, sondern nur mit Büroklammern oder Bostitch zusammenzuheften. Das erleichtert uns die Weiterleitung an die Mitglieder der Prüfungskommission.*

**Ich bin damit einverstanden, dass meine Praxisarbeit zum Erfahrungsaustausch öffentlich zugänglich gemacht wird (z.B. Veröffentlichung als pdf auf dem Internet).**

Ja       Nein       (Zutreffendes ankreuzen)

**Ich bestätige hiermit, dass ich diese Arbeit selbst verfasst und nicht aus einer anderen Quelle kopiert habe.**

Ort, Datum: .....

Unterschrift: .....

# Wirtschaftlichkeitsprüfung

- Bottom-up Methode  
Ausgehend von den Anlagekosten (= Land- und Erstellungskosten und weitere Kosten) werden die Mieten hergeleitet.
- Kostenmietmodell Stadt Zürich

## Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme  
(«Faustregel», gem. städt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)

**Anlagekosten** x **Verzinsung\*** <sup>1.5%</sup> = **Kapitalkosten**  
\*Referenzzinssatz BWO (evtl. + Baurechtszins)

**Geb.vers.summe** x **Betriebsquote** <sup>3.25%</sup> = **übrige Kosten**  
(Betriebskosten)

**Kapitalkosten** + **übrige Kosten** = **Höchstzulässige Mietzinssumme**

# Beilage 2: Kostenmiete nach Stadtberner Modell

## Wohnraum mit Preisgünstigkeitsverpflichtung Stadt Bern

### Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums **ENTWURF, NOCH NICHT DEFINITIV**

Modell basierend auf der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (SR 842.1), Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4), Verordnung des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbare Liegenschaftskosten (SR 842.11)

Bei der folgenden Berechnung handelt es sich um ein theoretisches Modell zur Berechnung der maximalen Anfangsmietzinssumme aller Wohnungen mit Preisgünstigkeitsverpflichtung, ohne Zusammenhang zur Liegenschaftsbuchhaltung. Die Verteilung der Anfangsmietzinssumme auf die einzelnen Wohnungen ist Sache der Eigentümerschaft.

Alle Beträge in Schweizer Franken

**Areal:**

**Grundeigentümerschaft/Bauherrschaft:**

**Datum:** ENTWURF 06.09.2019

**Anlagekostenlimiten BWO für Stadt Bern, Stand September 2017**

**Kostenstufe VI, inkl. Landanteil**

Wohnungstyp	Kostenlimite pro Typ
1.5	260'000
2.5	350'000
3.5	450'000
4.5	545'000
5.5	650'000
6.5	--
Clusterwohnungen etc.	zu klären

### Berechnung maximal zulässige Anlagekosten

Wohnungstyp	Anzahl gemäss aktuellem Stand	Kostenlimiten gemäss aktuellem Stand
1.5	5	1'300'000
2.5	18	6'300'000
3.5	21	9'450'000
4.5	36	19'620'000
5.5	16	10'400'000
weitere wie EH, Cluster		3'840'000
<b>Total Anlagekosten inkl. Land</b>		<b>50'910'000</b>

Berücksichtigt werden nur Wohnräume. Gewerbe-/Dienstleistungsflächen, Parkplätze und Nebenräume werden nicht eingerechnet.

Zuschlag von 10%, wenn 2000-Watt (SIA 2040) oder 2000-Watt-Arealzertifizierung -> 1 eintragen

Total Anlagekosten inkl. Land	50'910'000
10% Zuschlag 2000 Watt-Gesellschaft	0
<b>Total Anlagekosten inkl. Land inkl. Zuschlag</b>	<b>50'910'000</b>

### Berechnung maximal zulässige Anfangsmietzinssumme (netto)

		Beträge gemäss aktuellem Wohnungsmix	
Kapitalverzinsung der maximal zulässigen Anlagekosten inkl. Land	65% des Kapitals zu Ref.zins von 1.5%	413'644	
	35% des Kapitals zu Ref.zins 1.5%+0.75%	356'370	
Unterhalt, Erneuerung, Risiko, Lasten, öff. Abgaben	0.75% der Anlagekosten	381'825	
Verwaltungskosten	4% der Nettomieten	69'206	
Amortisationen	1% der Anlagekosten	509'100	pro Mt.
<b>Anfangsmietzinssumme pro Jahr</b>	<b>Total</b>	<b>1'730'145</b>	<b>144'179</b>

Referenzzinssatz Stand September 2019: 1.25%

Zur Berechnung:

Max. Anfangsmieten ohne Verwaltungskosten:	1'660'939
Max. Anfangsmieten mit 4% Verwaltungskosten:	1'730'145
Verwaltungskosten:	69'206

# Beilage 3: Betriebsrechnung Huebergass

Betriebsrechnung Modell

WBG Huebergass  
3008 Bern

## Betriebsrechnung Modell

Mietzins		179.40			
Fläche		8'386.40			
Einstellhalle		41'400.00			
Nebenräume Erdgeschoss		72'000.00			
Mieteinnahmen Wohnen		1'526'700.00	1'640'100.00		
Baurechtszins		175'856.00			
<b>Total Mieteinnahmen</b>	<b>CHF</b>	<b>1'464'244.00</b>			
Leerstand	Wohnungen	24'000.00	1.64%		
Leerstand	Erdgeschoss, 1. Jahr	36'000.00	50.00%		
Liegenschaftsaufwand		351'770.00			
Rückstellungen		-	in Rückstellungen		
Organkosten	Löhne und NK Vorstand	50'000.00	Vorstand		
Spesen generell	Vorstand, AG, BK etc.	10'000.00	alle		
IT - Infrastruktur	IT und Althings	2'960.00	alles		
Gesellschaftsgärtner		25'000.00	87'960.00 für Jahr 1-3		
<b>Total Kosten</b>	<b>CHF</b>	<b>499'730.00</b>			
Bruttorendite		4.045%	Brutto		
Anlagekosten o. Land		36'200'000.00	100%		
Eigenfinanzierung	Wgh Anteil S.	4'539'374.00	12.5%		
Genossenschaftsanteilsscheine	Genossenschaft	208'000.00	0.6%		
Mietkaution	3 Mieten	-	0.0%		
Fremdfinanzierung	Bank	27'975'000.00	77.3%		
Fördergelder	FdR	2'700'000.00	7.5%		
	SF	540'000.00	1.5%		
	Darlehen Halter	237'626.00	0.7%		
		36'200'000.00	100%		
1. Hypothek		1.00%	23'429'062.50	83.75%	234'290.63
2. Hypothek		1.20%	4'545'937.50	16.25%	54'551.25
FdR - Fonds		1.00%	2'700'000.00		27'000.00
SF - Fonds		1.00%	540'000.00		5'400.00
Genossenschaftsanteilsscheine		0.00%	200'000.00		-
Wohnungsanteilsscheine		0.00%	4'539'374.00		-
Darlehen		0.00%	237'626.00		-
			36'192'000.00		321'241.88
<b>Finanzaufwand</b>			<b>CHF</b>		<b>321'241.88</b>
Betriebsergebnis		643'272.13			
Steuern	0%	-			
Jahresergebnis		643'272.13			
Amortisation 1					
2. Hypothek	25 Jahre	4'545'937.50			181'837.50
FdR	17 Jahre	2'700'000.00			158'823.53
SF	17 Jahre	540'000.00			31'764.71
Darlehen	2 Jahre	237'626.00			-
					<b>372'425.74</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>270'846.39</b>			
<b>Amortisierung 2</b>		<b>90%</b>	<b>243'800.00</b>		
<b>Projektgeld pro Jahr</b>		<b>10%</b>	<b>27'000.00</b>		

Liegenschaftsunterhalt	1'568'100.00	2.8%	43'910.00
Unterhaltsverträge	1'568'100.00	1.2%	18'820.00
Liegenschaftsnebenkosten	1'568'100.00	2.2%	34'500.00
Versicherungen und Abgaben	1'568'100.00	1.0%	15'680.00
Liegenschaftssteuern	1'568'100.00	1.0%	15'680.00
Liegenschaftsverwaltung	1'568'100.00	3.8%	59'590.00
Liegenschaftsverwaltung	72'000.00	4.0%	2'880.00
Rückstellungen	1'568'100.00	10.2%	160'710.00
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>			<b>351'770.00</b>

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7
Mieteinnahmen	1'640'100.00	1'640'100.00	1'640'100.00	1'640'100.00	1'640'100.00	1'640'100.00	1'640'100.00
Baurechtszins	175'856.00	175'856.00	175'856.00	175'856.00	175'856.00	175'856.00	175'856.00
Leerstand	60'000.00	42'000.00	24'000.00	24'000.00	24'000.00	24'000.00	24'000.00
Liegenschaftsaufwand	351'770.00	351'770.00	351'770.00	351'770.00	351'770.00	351'770.00	351'770.00
Organkosten	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00	50'000.00
Gesellschaftsgärtner	25'000.00	25'000.00	25'000.00	25'000.00	25'000.00	25'000.00	25'000.00
Weitere	12'960.00	12'960.00	12'960.00	12'960.00	12'960.00	12'960.00	12'960.00
<b>Total Betriebskosten</b>	<b>675'586.00</b>	<b>657'586.00</b>	<b>639'586.00</b>	<b>620'586.00</b>	<b>620'586.00</b>	<b>620'586.00</b>	<b>620'586.00</b>
Zinsen 1. Hypo	23'429'062.50	23'429'062.50	23'429'062.50	23'429'062.50	23'429'062.50	23'429'062.50	23'429'062.50
Zinsen 2. Hypo	4'545'937.50	4'545'937.50	4'545'937.50	4'545'937.50	4'545'937.50	4'545'937.50	4'545'937.50
Zinsen FdR	2'700'000.00	2'700'000.00	2'700'000.00	2'700'000.00	2'700'000.00	2'700'000.00	2'700'000.00
Zinsen SF	540'000.00	540'000.00	540'000.00	540'000.00	540'000.00	540'000.00	540'000.00
Zinsen Genossenschaftsanteils.	208'000.00	208'000.00	208'000.00	208'000.00	208'000.00	208'000.00	208'000.00
Zinsen Wohnungsanteilsscheine	4'539'374.00	4'539'374.00	4'539'374.00	4'539'374.00	4'539'374.00	4'539'374.00	4'539'374.00
Zinsen Mietkaution	-	-	-	-	-	-	-
Zinsen Darlehen	237'626.00	237'626.00	237'626.00	237'626.00	237'626.00	237'626.00	237'626.00
<b>Total Zinsaufwand</b>	<b>321'241.88</b>	<b>317'153.94</b>	<b>309'902.32</b>	<b>302'377.98</b>	<b>294'567.18</b>	<b>286'672.02</b>	<b>278'691.59</b>
<b>Total Amortisierung 1</b>	<b>372'425.74</b>						
<b>Jahresergebnis</b>	<b>270'846.39</b>	<b>292'934.32</b>	<b>318'185.95</b>	<b>344'710.29</b>	<b>352'521.09</b>	<b>360'416.25</b>	<b>368'396.68</b>
<b>Verteilung</b>	<b>270'846.39</b>	<b>292'934.32</b>	<b>318'185.95</b>	<b>344'710.29</b>	<b>352'521.09</b>	<b>360'416.25</b>	<b>368'396.68</b>
<b>Amortisierung 2</b>	<b>243'761.75</b>	<b>263'640.89</b>	<b>286'367.35</b>	<b>310'239.26</b>	<b>317'268.98</b>	<b>324'374.62</b>	<b>331'557.01</b>
<b>Projektgeld</b>	<b>27'084.64</b>	<b>29'293.43</b>	<b>31'818.59</b>	<b>34'471.03</b>	<b>35'252.11</b>	<b>36'041.62</b>	<b>36'839.67</b>
<b>FK</b>	<b>86%</b>	<b>85%</b>	<b>83%</b>	<b>82%</b>	<b>80%</b>	<b>78%</b>	<b>76%</b>
<b>EK</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>20%</b>	<b>22%</b>	<b>24%</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>160'710.00</b>	<b>321'420.00</b>	<b>482'130.00</b>	<b>642'840.00</b>	<b>803'550.00</b>	<b>964'260.00</b>	<b>1'124'970.00</b>
<b>Liquidität per Ende Jahr</b>	<b>243'761.75</b>						

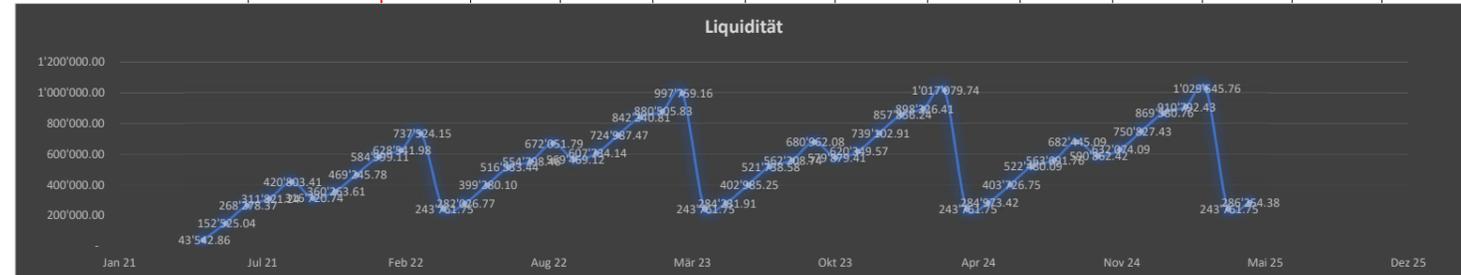
Steuerergebnis	linear	Steuerergebnis	linear	Steuerergebnis	linear	Steuerergebnis	linear	Steuerergebnis	linear	Steuerergebnis	linear	Steuerergebnis	linear
Linear	36'200'000.00	2%	724'000.00	36'200'000.00	2%	724'000.00	36'200'000.00	2%	724'000.00	36'200'000.00	2%	724'000.00	36'200'000.00
Jahresergebnis	643'272.13		724'000.00	665'360.06		724'000.00	690'611.68		724'000.00	717'136.02		724'000.00	724'946.82
Abschreibung	724'000.00		724'000.00	724'000.00		724'000.00	724'000.00		724'000.00	724'000.00		724'000.00	724'000.00
Jahresertrag	-80'727.88		-80'727.88	-58'639.94		-58'639.94	-33'388.32		-33'388.32	-6'863.98		-6'863.98	946.82
<b>Stern</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>236.71</b>		<b>236.71</b>	<b>2'210.50</b>

Steuerergebnis	degressiv	Steuerergebnis	degressiv	Steuerergebnis	degressiv	Steuerergebnis	degressiv	Steuerergebnis	degressiv	Steuerergebnis	degressiv	Steuerergebnis	degressiv
Linear	36'200'000.00	4%	1'448'000.00	34'752'000.00	4%	1'390'080.00	33'361'920.00	4%	1'334'476.80	32'027'443.20	4%	1'281'097.73	30'746'345.47
Jahresergebnis	643'272.13		1'448'000.00	665'360.06		1'390'080.00	690'611.68		1'334'476.80	717'136.02		1'281'097.73	724'946.82
Abschreibung	1'448'000.00		1'448'000.00	1'390'080.00		1'390'080.00	1'334'476.80		1'281'097.73	1'229'853.82		1'180'659.67	1'180'659.67
Jahresertrag	-804'727.88		-804'727.88	-724'719.94		-724'719.94	-643'865.12		-643'865.12	-504'906.99		-504'906.99	-447'817.68
<b>Stern</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

# Beilage 4: Liquiditätsplanung Huebergass

WBG Huebergass  
Bonität / Liquiditätsrechnung

Liquiditätsplanung	Mai 21	Jun 21	Jul 21	Aug 21	Sep 21	Okt 21	Nov 21	Dez 21	Jan 22	Feb 22	Mär 22	Apr 22	Mai 22	Jun 22	Jul 22	Aug 22	Sep 22	Okt 22	Nov 22	Dez 22	Jan 23	Feb 23	Mär 23	Apr 23	Mai 23		
Mieteinnahmen Wohnen	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	127'225.00	
Mieteinnahmen NR	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	
Mieteinnahmen EH	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	3'450.00	
Mietleerstand Wohnen	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	
Mietleerstand NR	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	1'500.00	-
Mietleerstand EH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Organkosten						43'980.00						43'980.00						43'980.00						43'980.00			
Baurechtszins						175'856.00												175'856.00						175'856.00			
Liegenschaftsaufwand	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	15'921.67	
Zinsen 1. Hypo	58'572.66			58'572.66			58'572.66			58'572.66			58'572.66			58'572.66			58'572.66			58'572.66			58'572.66		
Zinsen 2. Hypo	13'637.81			13'637.81			13'637.81			13'637.81			13'092.30			13'092.30			13'092.30			13'092.30			13'092.30		
Zinsen FdR												27'000.00												25'411.76			
Zinsen SF												5'400.00												5'082.35			
Amortisierung 2. Hypo												181'837.50												181'837.50			
Amortisierung FdR												158'823.53												158'823.53			
Amortisierung SF												31'764.71												31'764.71			
Amortisierung 2. Hypo (Gewinn)												-												263'640.89			
Fonds Rückstellungen												160'710.00												160'710.00			
Fonds Projektgeld		6'771.16				6'771.16			6'771.16			6'771.16		7'323.36			7'323.36			7'323.36			7'323.36			7'954.65	
Einnahmen	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	136'675.00	
Ausgaben	93'132.14	27'692.83	20'921.67	93'132.14	27'692.83	240'757.67	93'132.14	27'692.83	20'921.67	93'132.14	27'692.83	630'437.40	98'409.98	19'421.67	19'421.67	98'409.98	19'421.67	239'257.67	98'409.98	19'421.67	19'421.67	98'409.98	19'421.67	890'672.41	96'204.84		
Saldo	43'542.86	152'525.04	268'278.37	311'821.24	420'803.41	316'720.74	360'263.61	469'245.78	584'999.11	628'541.98	737'524.15	243'761.75	282'026.77	399'280.10	516'533.44	554'798.46	672'051.79	569'469.12	607'734.14	724'987.47	842'240.81	880'505.83	997'759.16	243'761.75	284'231.91		



Mobilityfonds	Mai 21	Jun 21	Jul 21	Aug 21	Sep 21	Okt 21	Nov 21	Dez 21	Jan 22	Feb 22	Mär 22	Apr 22	Mai 22	Jun 22	Jul 22	Aug 22	Sep 22	Okt 22	Nov 22	Dez 22	Jan 23	Feb 23	Mär 23	Apr 23	Mai 23	
Beitrag pro Wohnung	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00
Mobility Abo	CHF 4.000.-/Jahr	-	-	4'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fahrzeug	CHF 19.000.-/Jahr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Libero Beitrag	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rückvergütung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141.56	141.56	141.56	141.56	141.56	141.56	141.56	141.56	141.56	141.56	141.56	151.88
Einnahmen	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'141.56	2'141.56	2'141.56	2'141.56	2'141.56	2'141.56	2'141.56	2'141.56	2'141.56	2'141.56	2'141.56	2'151.88
Ausgaben	-	-	4'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo	2'000.00	4'000.00	2'000.00	4'000.00	6'000.00	8'000.00	10'000.00	12'000.00	14'000.00	16'000.00	18'000.00	20'000.00	22'000.00	24'000.00	7'141.56	9'283.13	11'424.69	13'566.25	15'707.81	17'849.38	19'990.94	22'132.50	24'274.06	26'415.63	28'567.50	
<b>Gartenfonds</b>																										
Beitrag pro Wohnung	30500	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
Auszahlung	12'000.00	-	6'000.00	-	6'000.00	-	1'000.00	-	-	-	-	4'500.00	-	1'700.00	-	-	-	-	1'000.00	-	-	-	-	-	4'500.00	-
Einnahmen	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
Ausgaben	12'000.00	-	6'000.00	-	6'000.00	-	1'000.00	-	-	-	-	4'500.00	-	1'700.00	-	-	-	-	1'000.00	-	-	-	-	-	4'500.00	-
Saldo	19'100.00	19'700.00	14'300.00	14'900.00	9'500.00	10'100.00	9'700.00	10'300.00	10'900.00	11'500.00	12'100.00	8'200.00	8'800.00	7'700.00	8'300.00	8'900.00	9'500.00	10'100.00	9'700.00	10'300.00	10'900.00	11'500.00	12'100.00	8'200.00	8'800.00	