Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 63 (1988)
Heft: 5

Artikel: Kostenmieten der Genossenschaften weiter im Auftrieb
Autor: Morger, Willi
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105614

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.10.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Willi Morger

Kostenmieten der Genossenschaften weiter im Auftrieb

Wie in früheren Jahren (vgl. «das wohnen» Nr. 2/1986) wurden erneut die Rechnungen einer grösseren Zahl von Baugenossenschaften im Raum Zürich ausgewertet. Sie beziehen sich auf das Jahr 1986; insgesamt sind 33 Wohnbaugenossenschaften mit zusammen fast 30000 Wohnungen erfasst worden (Tabelle 1).

Es fällt auf, dass die Kostenmieten deutlich stärker angestiegen sind als der Index der Konsumentenpreise. Sie nahmen innert Jahresfrist um 5,3 Prozent zu, im Zweijahresvergleich 1984/86 um 10,8 Prozent. Entsprechend haben denn auch die Mietzinseinnahmen angezogen. Die Teuerung der Konsumentenpreise betrug demgegenüber nach dem Zürcher Index 1984/85 3,5 Prozent und 1985/86 1 Prozent. Der Zürcher Mietindex weist für den betreffenden Zeitraum eine jährliche Zunahme von 2,7 sowie 3,2 Prozent aus. Positiv zu bewerten ist sicher, dass die Rücklagen und Abschreibungen deutlich erhöht werden konnten. In dieser Beziehung besteht bei den meisten Baugenossenschaften ein Nachholbedarf.

Kosten und Mietertrag einer Wohnung im Mittel von rund 30 000 Genossenschaftswohnungen, 1985 und 1986 Tabelle 1

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Fr.	1985		1986		Veränderung 1985/86	Veränderung 1984/86
Reparaturen	1 212		1 291		+6,5%	+10,8%
Abgaben, Sachversicherung	604		596		−1,3%	− 2,5%
Steuern	38		41		+7,8%	− 4,6%
Verwaltung	312		340		+8,9%	+15,3%
Unkosten	135		127		−5,9%	+ 9,5%
Total diverse Kosten[1]	2 301		2 395		+4,1%	+ 7,7%
Rücklagen, Abschreibungen	1 252		1 371		+9,5%	+21,5%
Gesamtkosten ohne Zinsen		3 553		3 766	+6,0%	+10,8%
Fremdzinsen	3 138		3 236		+3,1%	+ 9,3%
Eigenkapitalzinsen	136		144		+5,8%	+ 5,8%
Total Zinsaufwand		3 274		3 380	+3,2%	+ 9,2%
Gesamtkosten		6 827		7 196	+5,3%	+10,8%
Mietzinseinnahmen		6 672		7 053	+5,7%	+11,0%

[1] früher: geldliche Kosten

Zusammenhang zwischen Grösse und Betriebskosten einer Genossenschaft

Beim Vergleich von Genossenschaften verschiedener Grössenordnungen (Tabelle 2) fallen einige Unterschiede auf. Besonders ausgeprägt ist die Differenz bei den Reparaturkosten. Sie betragen bei den grossen Genossenschaften 1116 Franken, bei den Genossenschaften mit 250 bis 400 Wohnungen dagegen 1795 Franken. Mit zunehmender Grösse der Genossenschaft nehmen die Reparaturkosten ab. Die Gründe dafür können hier nur angedeutet werden. Es kann sein, dass die Grossen über einen effizienteren Reparaturbetrieb verfügen, dass sie einen auf längere Zeit angelegten Unterhaltsturnus kennen oder dass die unterschiedlichen Bestände an Altwohnungen den Ausschlag geben. Ebenfalls bemerkenswert sind die Unterschiede in den Verwaltungskosten pro Wohnung, welche ebenfalls bei grösseren Genossenschaften günstiger ausfallen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sie als typische Fixkosten bei niedrigen Wohnungszahlen auf weniger Kostenträger verteilt werden können. Weitgehend grössenneutral sind die öffentlichen Abgaben und Versicherungskosten.

Bei den Genossenschaften mit 250 bis 400 Wohnungen fallen die tiefen Fremdzinsen auf. Dies lässt auf einen im allgemeinen älteren Wohnungsbestand schliessen, was auch in den tieferen Anlagewerten und der kleineren Fremdverschuldung zum Ausdruck kommt. Dabei lässt sich auch deutlich ein Zusammenhang mit dem höheren Reparaturaufwand erkennen. Natürlich geben solche Zahlen auch Hinweise auf Rückstände im Renovationsbereich und auf die Problematik, dass zu tiefe Mieten den Unterhalt beeinträchtigen und zu Substanzverlusten führen.

Im Zweijahresvergleich fällt eine deutliche Zunahme der Verwaltungskosten auf. Diese ist vermutlich zu einem wesentlichen Teil auf die Umstellung auf EDV zurückzuführen. Bei den grossen Baugenossenschaften ist es der Wechsel auf die zweite Generation, bei den mittleren die erstmalige Einführung. Das grosse Interesse, das den SVW-Kursen über EDV entgegengebracht wird, lässt darauf schliessen, dass es nicht lange dauern wird, bis eine grosse Verarbeitungsdichte erreicht wird. Dem Zahlenmaterial kann entnommen werden, dass sich dies in den höheren Verwaltungsko-

Mietzinseinnahmen, Kosten und Kennzahlen einer Wohnung, nach Grösse der Genossenschaft, 1986 Tabelle 2

Mittelwerte pro Wohnung und Jahr, in Fr.	Wohnungsbestand der Genossenschaft				Mittelwert aller erfasster Wohnungen
	250–400	401–600	601–1000	mehr als 1000	
Mietzinseinnahmen	6 183	7 222	7 369	6 938	7 053
Gesamtkosten, davon	6 329	7 442	7 481	7 066	7 196
Zinsaufwand	2 251	3 237	3 623	3 405	3 380
Rücklagen, Abschreibungen	970	1 514	1 313	1 492	1 421
Diverse Kosten, total	3 108	2 691	2 545	2 169	2 395
Diverse Kosten, detailliert:					
Reparaturen	1 795	1 528	1 410	1 116	1 291
Abgaben, Sachverversicherung	572	608	594	597	596
Steuern	48	44	51	34	41
Verwaltung	555	359	362	303	340
Unkosten	138	152	128	119	127
Kennzahlen pro Wohnung:					
Wert Gebäudeversicherung	142 803	144 502	140 191	145 455	143 727
Nettoanlagekosten	55 966	77 935	84 471	82 090	80 865
Fremdkapital	39 900	60 349	68 382	67 345	65 249
Eigenkapital	5 276	5 220	5 506	4 590	4 968
Erneuerungsfonds	3 205	5 979	4 055	3 600	4 076
Amortisations-/Heimfallkonto	11 389	11 127	10 600	10 566	10 701
Anzahl erfasster Wohnungen	1 420	4 664	8 278	15 604	29 946

sten und im grösseren Abschreibungsbedarf niederschlägt. Zu beachten ist freilich, dass die EDV meistens in relativ knapper Zeit abgeschrieben wird, was kommende Rechnungen entlasten dürfte.

Weiter Streubereich

Die Vielfalt der Baugenossenschaften zeigt sich auch bei den Kennziffern aus Kostenrechnung und Bilanz (Tabelle 3). Sie weichen bei einzelnen Genossenschaften stark vom Mittelwert ab. Dies kann übrigens auch schon bei einer einzelnen Genossenschaft innerhalb ihrer verschiedenen Überbauungen der Fall sein.

Trotz aller Unterschiede zeichnen sich jedoch die jährlichen Veränderungen mit markanter Genauigkeit ab. Im ganzen Liegenschaftsbereich sind von den täglichen bis zu den jährlichen Tätigkeiten, die sich in den finanziellen Zahlenreihen widerspiegeln, keine grossen Sprünge festzustellen. Der knapp bemessene Mietzinsrahmen schliesst dies von vornherein aus.

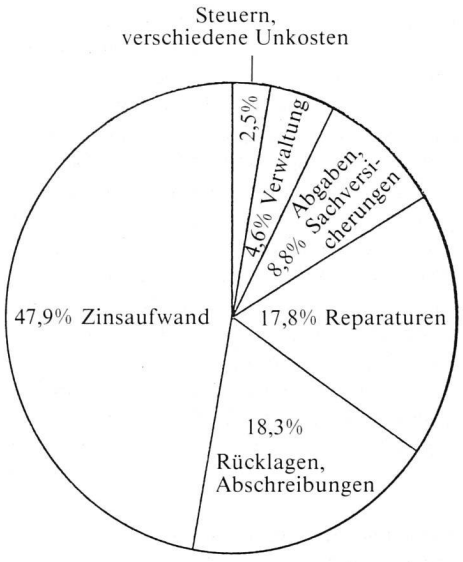
Die Aufteilung des Mietfrankens

Fast die Hälfte der Mieterträge von Baugenossenschaften mussten auch 1986 aufgewendet werden, um Zinsen zu bezahlen. Je gut ein Sechstel entfiel auf Rücklagen/Abschreibungen sowie auf Reparaturen. Der Rest wurde ausgegeben für Abgaben, Sachversicherungen, Verwaltung sowie Steuern und verschiedene Unkosten.

Streubereiche nach Grössenklassen der Genossenschaften 1986 Tabelle 3

Kennziffern für eine Wohnung	Mittelwert aller Genossenschaften in Fr.	Wohnungsbestand der Genossenschaften							
		250 bis 400 Wohnungen		400 bis 600 Wohnungen		600 bis 1000 Wohnungen		Über 1000 Wohnungen	
		in Fr.	%	in Fr.	%	in Fr.	%	in Fr.	%
Gebäudeversicherungswerte									
Tief[1]		128 372	90	116 613	81	120 000	85	131 632	90
Mittel	143 727	142 803	100	144 502	100	141 191	100	145 455	100
Hoch		164 505	115	158 794	110	170 607	121	164 365	113
Nettoanlagekosten									
Tief		48 255	86	47 388	61	61 121	72	62 022	76
Mittel	80 865	55 966	100	77 935	100	84 471	100	82 090	100
Hoch		82 413	147	93 877	120	92 975	110	96 594	118
Mietzinseinnahmen									
Tief		4 919	80	4 059	56	6 124	83	5 416	78
Mittel	7 053	6 183	100	7 222	100	7 369	100	6 938	100
Hoch		7 925	129	8 457	117	10 125	137	7 947	114
Reparaturen									
Tief		1 291	72	801	52	919	65	937	83
Mittel	1 291	1 795	100	1 528	100	1 410	100	1 116	100
Hoch		2 531	141	2 761	180	2 061	146	1 488	133
Rücklagen u. Abschreibungen									
Tief		687	72	988	65	901	69	760	51
Mittel	1 421	970	100	1 514	100	1 313	100	1 492	100
Hoch		1 615	166	2 101	139	1 809	138	2 384	160
Total Zinsaufwand									
Tief		1 780	79	1 040	32	2 588	71	2 854	84
Mittel	3 380	2 251	100	3 237	100	3 623	100	3 405	100
Hoch		3 170	141	4 434	137	5 372	148	4 150	122
Gesamtkosten									
Tief		5 052	80	4 230	57	6 428	86	5 508	78
Mittel	7 196	6 329	100	7 442	100	7 481	100	7 066	100
Hoch		8 303	131	8 713	117	10 126	135	7 961	112

[1] Tief/Hoch: Genossenschaft mit dem tiefsten/höchsten Wert. Mittel: alle Genossenschaften der jeweiligen Grössenklasse.



Die durchschnittlichen Aufwendungen für eine Wohnung, gegliedert nach Kostenarten

Bauherren gesucht.
Wir haben Bauherren weit mehr zu bieten als Geld für Land und Bau. Wir wissen, dass Ihr Projekt für Sie vielleicht das erste ist, sicher aber das wichtigste. Auf Ihre 1000 Fragen rund um ein Haus sind wir gespannt. Stellen Sie den Fachmann von der GZB auf die Probe.

GZB & BCC
Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft

25/85