Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 63 (1988)

Heft: 12

Artikel: Mehr Reparaturen, höhere Fondseinlagen : Kostenstatistik der Baugenossenschaften 1987

Autor: Morger, Willi / Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105644

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: 09.08.2025

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

Willi Morger und Fritz Nigg

Mehr Reparaturen, höhere Fondseinlagen
Kostenstatistik der Baugenossenschaften 1987

Die 33 von der Kostenstatistik des SVW erfassten Baugenossenschaften im Raume Zürich verfügten 1987 über 30 025 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen ihre laufenden Aufwendungen für eine Mietwohnung im Mittel um 4,1 Prozent. Das ist das Dreifache des Indexes der Konsumentenpreise, der eine durchschnittliche Jahresteuerung von 1,4 Prozent verzeichnete. Um den gleichen Betrag wie die Kosten stiegen auch die Mieterträge, wie die nebenstehende *Tabelle 1* zeigt. Noch immer aber vermögen die Mieterträge allein – im Mittel monatlich 612 Franken pro Wohnung – nicht alle Kosten zu decken. Trotz dieser Lücke bei den Mieten wiesen die Baugenossenschaften freilich ausgeglichene Rechnungen auf, namentlich weil ihnen weitere Erträge aus Wertschriften zuflossen.

Kosten und Mietertrag einer Wohnung im Mittel von rund 30 000 Genossenschaftswohnungen, 1986 und 1987 **Tabelle 1**

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Fr.	1986		1987		Veränderung 1986/87	Veränderung 1985/87
Reparaturen	1 291		1 432		+10,9%	+18,2%
Abgaben, Sachversicherung	596		600		+ 0,7%	– 0,7%
Steuern	41		41		unv.	+ 7,8%
Verwaltung	340		365		+ 7,4%	+14,7%
Unkosten	127		142		+11,8%	+ 5,2%
Total diverse Kosten[1]		2 395		2 580	+ 7,8%	+12,2%
Rücklagen, Abschreibungen[2]		1 421		1 525	+ 7,3%	+21,8%
Gesamtkosten ohne Zinsen		3 816		4 105	+ 7,5%	+15,5%
Fremdzinsen		3 236		3 238	unv.	+ 3,2%
Eigenkapitalzinsen, ausbezahlt		144		145	unv.	+ 6,6%
Total Zinsaufwand		3 380		3 383	unv.	+ 3,3%
Gesamtkosten		7 196		7 488	+ 4,1%	+ 9,7%
Mietzinseinnahmen		7 053		7 346	+ 4,2%	+10,1%

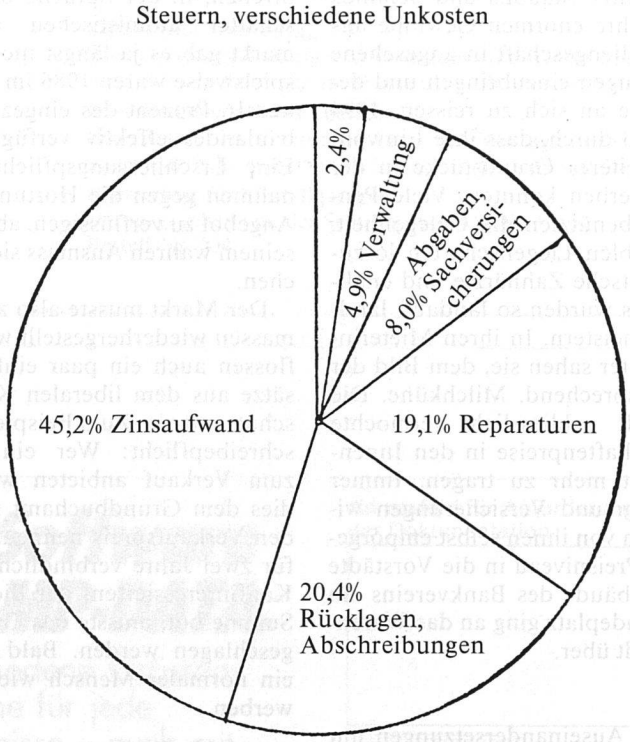
[1] früher: geldliche Kosten
[2] enthält früher nicht erfasste Abschreibungen von 50 (1986) und 67 Franken (1987)

Hohe Reparaturkosten

Auffallend ist erneut die Zunahme der Reparaturkosten. Sie betrug innert Jahresfrist fast 11 Prozent, was bedeuten dürfte, dass auch der Umfang der Reparatur- und Unterhaltsarbeiten zugenommen hat. Verglichen mit dem Versicherungswert der Liegenschaften, der die zu erhaltende Bausubstanz am besten wiedergibt, sind die Reparatur- und Unterhaltsarbeiten aber nach wie vor nicht übertrieben. Sie entsprechen knapp 1 Prozent des Substanzwertes. Damit liegen Reparaturen und Unterhalt in einer Grössenordnung, die langfristig als normal gelten kann. Ermöglicht wurde das Nachziehen dieses Bereiches durch die Stabilisierung des Aufwandes für Hypothekar- und übrige Kapitalzinsen. Aus dem gleichen Grunde konnten auch die Rücklagen für künftige Reparaturen (Erneuerungsfonds) sowie die Abschreibungen (über das sogenannte Amortisationskonto) erneut angehoben werden. Stärker als die ausgewiesene Teuerung stiegen auch die Verwaltungskosten. Sie dürften aber noch immer wesentlich unterhalb der entsprechenden Aufwendungen von Immobiliengesellschaften liegen. Abgaben, Steuern und Sachversicherungen blieben einstweilen im Rahmen des Vorjahres.

Im Blick auf die Zweijahresperiode 1985/87 zeigt sich, dass die Stagnation und teilweise Rückbildung der Hypothekarzinsen den Baugenossenschaften erlaubt, einen gewissen Nachholbedarf zu

Die Aufteilung des Mietfrankens



decken. Dieser besteht besonders bei den Rücklagen für Erneuerungen. Folgerichtig war denn auch hier mit 21,8 Prozent die grösste Zunahme zu verzeichnen. Wo Mietzinserhöhungen erfolgten, geschah dies wahrscheinlich im Zusammenhang mit grösseren Renovationen. Damit dürfte auch erklärt sein, weshalb die Mieten der Genossenschaftswohnungen verhältnismässig stärker angestiegen sind als jene der übrigen Wohnungen in Zürich.

Bausubstanz für 4,5 Milliarden Franken

Beim Vergleich der Baugenossenschaften nach ihrer Grösse *(Tabelle 2)* ist stets zu berücksichtigen, dass die kleineren Genossenschaften mit weniger als 400 Wohnungen einen im allgemeinen älteren Bestand aufweisen. Dies äussert sich einmal im tieferen Anlagewert ihrer Bauten, dem ein kleinerer Zinsaufwand entspricht. Anderseits sind die Reparaturkosten höher. Die Rücklagen und Abschreibungen liegen demgegenüber deutlich zurück. Bei den grossen Baugenossenschaften mit mehr als 1000 Wohnungen fallen die deutlich tieferen Aufwendungen für Reparaturen auf. Die betreffenden Genossenschaften verfügen meist über einen höheren Anteil neuerer, noch wenig reparaturbedürftiger Wohnungen. Zudem führen sie leistungsfähige Regiebetriebe, die möglicherweise kostengünstiger arbeiten als beauftragte Handwerker.

Der Substanzwert einer genossenschaftlichen Wohnung, ausgedrückt im Versicherungswert, überschritt 1987 erstmals die Schwelle von 150 000 Franken. Damit verfügten allein die 33 in der Statistik erfassten Baugenossenschaften zusammen über eine Bausubstanz im Werte von mehr als 4,5 Milliarden Franken!

Die Werterhaltung und Wertberichtigung der Genossenschaftswohnungen verschlangen 1987 fast soviel Geld wie der Zinsendienst. Für Reparaturen, Rücklagen und Abschreibungen mussten nämlich 40 Rappen eines Mietfrankens aufgewendet werden, während der Zinsaufwand weitere 45 Rappen beanspruchte. 8 Rappen entfielen auf Abgaben (für Wasser, Kehrichtabfuhr usw.) sowie Sachversicherungen (Feuer, Haftpflicht). 5 Rappen beanspruchte die Verwaltung, und der restliche Zweiräppler reichte aus für die Steuern und kleinere Unkosten.

fn.

Mietzinseinnahmen, Kosten und Kennzahlen einer Wohnung, nach Grösse der Genossenschaft, 1987 **Tabelle 2**

Mittelwerte pro Wohnung und Jahr, in Fr.	Wohnungsbestand der Genossenschaft				Mittelwerte aller erfasster Wohnungen
	250—400	401—600	601—1000	mehr als 1000	
Mietzinseinnahmen	6338	7433	7679	7235	7346
Gesamtkosten,	6464	7636	7831	7354	7488
davon Zinsaufwand	2238	3195	3692	3380	3383
Rücklagen, Abschreibungen	989	1486	1367	1669	1525
Diverse Kosten, total	3237	2955	2772	2305	2580
Diverse Kosten, detailliert:	3237	2955	2772	2305	2580
Reparaturen	1868	1796	1588	1200	1432
Abgaben, Sachversicherungen	609	604	602	597	600
Steuern	44	47	48	34	41
Verwaltung	520	379	382	338	365
Unkosten	196	129	152	136	142
Kennzahlen pro Wohnung: Wert					
Gebäudeversicherung	147011	149021	152602	153323	152152
Nettoanlagekosten	58335	78932	88170	85071	83700
Fremdkapital	41670	60839	70512	69097	66897
Eigenkapital	5511	5451	5788	4679	5145
Erneuerungsfonds	3485	5840	4271	3992	4334
Amortisations-/Heimfallkonto	11992	11707	11255	11363	11417
Anzahl erfasster Wohnungen	1420	4702	8277	15626	30025

Fachliteratur SVW

Merkblätter,
Formulare und Drucksachen:
Telefon 01/362 42 40