Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

**Band:** 65 (1990)

**Heft:** 10: Heizung, Energie

Artikel: Ruhe vor dem Sturm

Autor: Morger, Willi

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-105765

## 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:** 18.10.2025

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

# Ruhe vor dem Sturm

#### Ruhe vor dem Sturm...

So ungefähr lässt sich das zusammengefasste Ergebnis der Jahresrechnung aus 33 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 30 235 Wohnungen umschreiben. Gewitterwolken sind aufgezogen, und erste Böen kündigen sich an. Nicht aus den Bilanzen und Ertragsrechnungen, wohl aber aus den Jahresberichten sind vielfältige Betrachtungen und Überlegungen über die unmittelbar bevorstehenden Kostenerhöhungen und zögernde Auswirkungen auf die Mieten herauszulesen. Es ist ein Teil der Unsicherheit, in der wir uns heute befin-

#### Kostenentwicklung (Tabelle 1)

Die Gesamtkosten sind um 4,8 Prozent gestiegen (Vorjahr 2,8%), gleichmässig verteilt auf die Fremdzinsen und die übrigen Kosten. Die in den Vorjahren festgestellte stetige Zunahme bei den Reparaturen und dem Unterhalt ist fast zum Stillstand gekommen. Ob bewusst gesteuert oder als Ausdruck einer mehr instinktiven Zurückhaltung von flüssigen Mitteln, lässt sich nicht herauslesen. Kurzfristig ist aber nur dieser Rechnungsposten direkt beeinflussbar. Die von aussen beeinflussten Abgaben und Steuern haben um 8,5 Prozent zugenommen.

Eine ähnlich hohe Steigerungsrate weist der Verwaltungsbereich auf. Mit 40 Prozent Mehrkosten in den letzten fünf Jahren lässt die Position die höchste Zuwachsrate erkennen. Für den erweiterten Verwaltungsbereich (Verwaltungs- und übrige Kosten) werden 7,3 Prozent der Mieten beansprucht. Für die kleineren Genossenschaften liegt der Satz bei 8,4 Prozent, bei den grösseren bei 6,9 Prozent. Die Abschreibungen für die Datenverarbeitungsanlagen sind dabei nicht berücksichtigt. Die selbständige autonome Verwaltung ist heute noch die Norm. Vereinzelt werden Dienstleistungsbetriebe in Anspruch genommen, oder es wird mit anderen Genossenschaften zusammengespannt. Auch Fusion ist kein Tabu. Neue Aspekte können sich auftun, wenn nach Ablauf von etwa zehn Jahren die Datenverarbeitungsanlagen ersetzt werden müssen.

Tabelle 1

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken  Reparaturen Abgaben, Sachversicherungen Steuern Verwaltung Unkosten Total diverse Kosten Rücklagen, Abschreibungen Gesamtkosten ohne Zinsen Fremdzinsen Fremdzinsen Total Zinsurfwand	1989		1000		Veränderung in %		
			1988			1988/89	1987/89
	1535 689 46 417 	4468	1503 635 44 390 143	2715 1555 3279 151	4270 3430	2,1% 8,5% 4,5% 6,9% 10,5% 4,8% 4,6% 4,6% 4,8% 8,6% 5,0%	7,2% 14,8% 12,2% 14,2% 11,2% 10,3% 9,4% 8,8% 6,1% 13,1% 6,4%
Gesamtkosten		8069			7700	4,8%	7,7%
Mietzinseinnahmen	100000000000000000000000000000000000000	7873			7540	4,4%	7,1%

#### Fremdzinsen und Mietzinse

Die Erhöhungen der Hypothekarzinsen von 5 Prozent auf 51/2 bis 6 Prozent ergäben eine theoretische Kostenzunahme von gegen 7 Prozent für 1989. Die Zuwachsrate beläuft sich aber nur auf 4,8 Prozent, wovon die höheren Anlagekosten bei den Liegenschaften ungefähr 1 Prozent ausmachen. Festhypotheken oder anderweitige günstige längerfristige Geldaufnahmen wirken sich vorderhand noch kostendämpfend aus.

Die Jahresteuerung wird für 1989 im Jahresdurchschnitt mit 3,2 Prozent angegeben, bei einer Endjahresteuerung von 5 Prozent.

Die Mieten sind im Durchschnitt um 4,4 Prozent angestiegen, also etwas weniger als die Kosten. Sie variieren zwischen den einzelnen Kostenkategorien nur minim (höchstens 5,5%, niedrigst 3,2%). Im Gegensatz zu den Kosten, die sich erst 1990 und später voll auswirken werden, sind bei den übrigen Erträgen, vor allem durch kurzfristige Festgeldanlagen, bereits bedeutende Überschüsse aufgetreten, die es unter anderem auch ermöglichten, die Mietzinserhöhungen teilweise zurückzustellen. Man kann, oder man muss sogar von solchen Anlagemöglichkeiten profitieren. Sie ermöglichen es, Spitzenaufschläge bei den Mieten abzufangen, obwohl ohnehin damit der Wohnbaufinanzierung angesichts der unausweichlichen Hypothekenzinserhöhungen im Grunde genommen ein schlechter Dienst erwiesen wird.

## Tiefe Mieten dank zu niedrigen Rückstellungen

Viele Genossenschaften benützen diese Veröffentlichungen zu Vergleichen mit dem eigenen Betrieb. Die wichtigsten Daten sind deshalb nach Genossenschaftsgrössen aufgegliedert und gestatten dadurch differenziertere Vergleiche (Tabelle 2).

Auffallend ist der hohe Verschuldungsgrad, der bei 79,2 Prozent liegt, im günstigsten Falle aber immer noch fast 70 Prozent beträgt. Dies, obwohl die meisten der erfassten Genossenschaften ein Alter um fünfzig Jahre oder mehr aufweisen und der grössere Teil der Liegenschaften auch in diesem Altersbereich liegen. Dementsprechend niedrig sind denn auch die Amortisations-/Heimfallkonti dotiert, nämlich im Durchschnitt mit 14,4 Prozent der Anlagekosten, bei den älteren, kleineren Genossenschaften mit 20 Prozent. Das Geheimnis der günstigen Mieten liegt also darin, dass die Abschreibungen tief gehalten werden und die Rückstellung für spätere Erneuerungen weit unter 10 Prozent der Anlagekosten liegen. Diese Praxis widerspricht der Erfahrung, die zeigt, dass der erste Renovationsschub nach zwanzig bis dreissig Jahren Zusatzkosten erfordert, die in der Nähe der bisherigen Anlagekosten liegen.

Weiter auf S. 4



# Was sind kostendeckende Mieten?

Kostendeckende Mieten, das A und O der Genossenschaftsphilosophie. Aber wo liegen sie in der Praxis, diese kostendeckenden Mieten? Früher war es für die Genossenschaften einfach und bequem mit der Mietzinsfestsetzung, solange die staatlichen Subventionsbehörden die Mieten aufgrund von Quotenregelungen festlegten. Jetzt, wo die alten Subventio-nen zurückbezahlt sind, ist diese Kalkulationshilfe weggefallen. Noch wirkt dieser Leitfaden nach, aber zunehmend zeichnen sich Unsicherheiten ab. Es fehlen eindeutige Grundsätze, gerade in den mietzinsbestimmenden Abschreibungen und Rücklagen. Müsste da beispielsweise für die Erneuerungsrücklagen nicht der Begriff der «Wiederbeschaffung» Eingang finden? Im Hinblick auf die zukünftigen Aktivierungsmöglichkeiten bei Renovationen, auf das neue Mietrecht und die Praxis der Mietgerichte, und auch deshalb, weil nicht feststeht, wie lange die Genossenschaften Sonderrechte beanspruchen können?

Weitere Unklarheiten bestehen ferner: in der Zuweisung der Nebenkosten, deren Begriffsfestlegung alles andere als ein-

deutig ist.

Bei der Festsetzung von Neubaumieten, die samt und sonders nicht kostendekkend sein können, fehlen genaue Vorstellungen, wie und wann eine Kostendekkung erreicht wird. Das setzt langfristige Planungen über Erneuerungen, Finanzierungen und Mietzinspolitik voraus. Veränderte Wirtschaftslagen sollten von der Planungsseite unmittelbar eine Antwort erhalten können, was vermehrte Übersicht und Beweglichkeit erfordert, bei der Eigenfinanzierung und in der Gewinnausschüttungspolitik.

Alle diese Probleme sollten vernetzt und einheitlich festgelegt werden können. Sie sollten wissenschaftlich fundiert und betriebswirtschaftlich abgerundet sein. Zudem sollten auch die zuständigen Behörden und der Fiskus mit einbezogen wer-

den.

Eine Aufgabe, deren sich der Schweizerische Verband für Wohnungswesen annehmen sollte.

Aufteilung des Mietfrankens	1989	Anteile in %	
Reparaturen	1535	19,02%	
Abgaben, Sachversicherungen	689	8,54%	
Steuern, Unkosten	204	2.53%	
Verwaltung	417	5,17%	
Rücklagen, Abschreibungen	1623	20.11%	
Zinsaufwand	3601	44,63%	
Gesamtkosten	8069	100,00%	
Mietzinseinnahmen	7873		

# Tabelle 2

Mittelwerte pro Wohnung und Jahr 1989, in Franken		Mittelwert			
	250-400	401-600	601-1000	mehr als 1000	aller Wohnungen
Mietzinseinnahmen	7020	7891	8290	7705	7873
Gesamtkosten, davon Zinsaufwand Rücklagen und Abschreibungen Diverse Kosten, total	7191 2408 1209 3574	8145 3395 1639 3111	8485 4014 1579 2892	7890 3525 1682 2683	8069 3601 1623 2845
Diverse Kosten, detailliert: Reparaturen Abgaben und Sachversicherungen Steuern Verwaltung Unkosten	3574 2112 722 50 532 158	3111 1797 672 44 434 164	1555 668 54 443 172	2683 1404 703 41 387 148	2845 1535 689 46 417 158
Kennzahlen pro Wohnung: Wert Gebäudeversicherung Nettoanlagekosten Fremdkapital Eigenkapital Erneuerungsfonds Amortisations-/Heimfallkonto	169 044 63 386 44 213 5774 4254 13 239	168 648 83 983 64 163 5986 6078 12 909	170 594 94 530 75 160 6122 5424 12 751	175 302 90 332 72 593 5373 4858 12 988	172 701 89 460 70 885 5699 5164 12 918
Anzahl erfasster Wohnungen	1420	4094	9029	15 692	30 235



Wir fabrizieren

besorgen den fachgerechten Einbau aller Fensterarten.

# FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH TELEFON 01/492 11 45