Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 66 (1991)

Heft: 10: Badezimmer

Artikel: 15 Jahre Kostenstatistik - ein Wendepunkt?

Autor: Morger, Willi

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105842

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: 28.10.2025

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

Von Willi Morger

15 Jahre Kostenstatistik – ein Wendepunkt?

Die Hypothekarzinsen - Gesprächsthema Nr. 1 im Jahre 1990 - haben sich in den Rechnungen niedergeschlagen, jedoch noch nicht in vollem Masse. Festhypotheken mit niedrigen Sätzen, das Zurückhalten der Stadt Zürich und der Stamm an niederverzinslichen Subventionsdarlehen wirken sich kostenhemmend aus. Immerhin haben sich die Fremdzinsen um 500 Franken pro Wohnung erhöht, was gegenüber 1989 14,5 Prozent Mehraufwand bedeutet (vgl. Tab. 1 und 2). Innerhalb von zwei Jahren hat sich diese Position um 20 Prozent erhöht. Die allgemeinen Kosten (Reparaturen, Abgaben und Verwaltung) weisen eine Teuerungsrate von 9,9 Prozent auf. Real stagnieren die Ausgaben für Reparaturen, da die Kostenzunahmen innerhalb der Teuerungsrate liegen. Das gleiche lässt sich auch für die Verwaltungskosten sagen, zumal der Investitionsschub für die Datenverarbeitungsanlagen sich abflacht. Mit 5 Prozent Anteil an den Gesamtkosten bewegen sich diese auf der Höhe der Kosten für Fremdverwaltungen. Eine Grössenordnung, die im Auge zu behalten ist.

Tabelle 1

Kosten und Erträge 1989/90

Kosten und Mieterträge	1990		1989			Veränderung in %		
pro Wohnung, Mittelwert in Franken	1770					1989/90	1988/90	
Reparaturen Abgaben, Sachversicherungen Steuern Verwaltung Unkosten Total diverse Kosten Rücklagen, Abschreibungen Gesamtkosten ohne Zinsen Fremdzinsen Eigenkapitalzinsen ausbezahlt Total Zinsaufwand	1679 753 52 451 173	3126 1807 3936 179	4933 4115	1535 689 46 417 158	2845 1623 3437 164	4468 3601	10,5% 9,3% 13,0% 8,1% 9,5% 9,9% 11,3% 10,4% 14,5% 9,1% 14,3%	12,9% 18,5% 18,2% 15,6% 21,0% 15,1% 16,2% 15,5% 20,0% 18,5% 20,0%
Gesamtkosten	late of a		9048			8069	12,1%	17,5%
Mietzinseinnahmen	5,000,00		8730			7873	10,9%	15,8%

Grundlagen: Ergebnis aus 33 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 30349 Wohnungen, umgerechnet auf eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung (Durchschnitt).

Pro Wohnung sind 1990 die Gesamtkosten um 979 Franken höher als 1989, während die höheren Mieten nur 857 Franken betragen. Die Differenz ist durch die höheren Aktivzinsen - mit Festgeldansätzen bis zu 8 Prozent Jahreszins mehr als ausgeglichen.

Tabelle 2

Kennzahlen 1990

Mittelwerte pro Wohnung im Jahre 1990 in Franken	Wohnungsbestand der Genossenschaft								Mittelwert	
	250-400		401–600		601-1000		mehr als 1000		aller Wohnungen	
Mietzinseinnahmen	7517	10000116	8656	-90	9249	HIP (MISH	8562		8730	
Gesamtkosten, davon Zinsaufwand¹ Rücklagen und Abschreibungen Diverse Kosten, total	7746	2907 1280 3559	8981	3832 1953 3196	9527	4666 1635 3226	8908	3982 1915	9048	4115 1807 3126
Diverse Kosten, detailliert: Reparaturen Abgaben und Sachversicherungen Steuern Verwaltung Unkosten	3559	1949 810 54 579 167	3196	1783 728 47 448 190	3226	1755 753 68 478 172	3011	1618 755 44 425 169	3126	1679 753 52 451 173
Kennzahlen pro Wohnung: Wert Gebäudeversicherung Nettoanlagekosten Fremdkapital Eigenkapital Erneuerungsfonds Amortisations-/Heimfallkonto	s mek skop skop sindo ed fler	182264 64521 44934 6161 4522 13923	end and and and and and and and and and a	181932 86101 64822 6474 6640 13755	untek u aftu id ne ta ne apato ing	188160 97070 76988 6295 5563 13529	tunder lon lon genig leine lack	188378 92358 73149 5672 5143 13773		186565 91616 71851 5988 5441 13705
Anzahl der Wohnungen	Main	1420		4088	atio .	9037	Echel	15804		30349
Soll-Rücklagen gemäss neuem Reglement ² Differenz in Franken und Prozenten von Mieten	+3,7%	1424 280	-2,4%	1748 205	+0,3%	1667 32	-2,7%	1685 230	-1,9%	1639 168

Fremdkapitalzinsen und Verzinsung Anteilscheinkapital

Wollte man die Kapitalzinsschwankungen vermindern, liesse sich dies nur über einen grösseren Eigenkapitalanteil bewerkstelligen. Die ominöse Behauptung, dass man durch Schulden reich werde, trifft ja paradoxerweise in besonderer Weise für die Baugenossenschaften zu. Die Landpreis- und Baukostenteuerungen lassen unsere Liegenschaften ständig im Werte steigen, was in Tabelle 4 deutlich zum Ausdruck kommt. Wollte man diese Mehrwerte jedoch realisieren, und da liegt der Hund begraben, müssten auch die Mieten entsprechend angepasst oder die Liegenschaften zu Spekulationspreisen verkauft werden. Das allerdings wäre das Ende des Traumes der günstigen Mieten. Trotzdem: nützlich sind die höheren Schatzungen, denn sie verhelfen bei Kreditaufnahmen für Umbauten und Renovationen zu günstigeren Krediten.

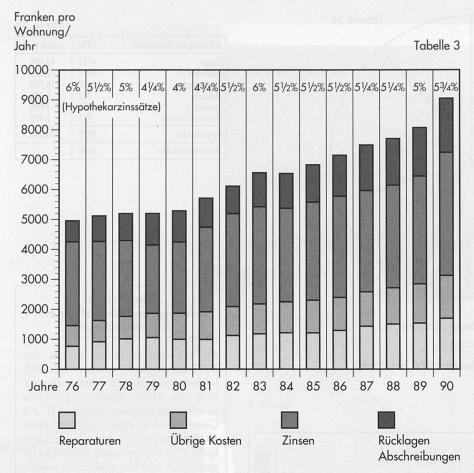
Neue Massstäbe

Mit dem neuen Gesetz des Kantons Zürich über die Förderung des Wohnungsbaus mit entsprechender Verordnung sind auch Vorschriften, die das Rechnungswesen der Genossenschaften behandeln, in Kraft gesetzt worden. Mancherorts musste festgestellt werden, dass das bisherige Mietaufkommen zu gering ist. Warum sind die Differenzen entstanden? Die vorgängigen Vorschriften der Stadt Zürich basierten ausschliesslich auf den ursprünglichen Erstellungskosten. Die anhaltende Teuerung für Renovationen und den dafür vorgesehenen

Einlagen gemäss neuem kantonalzürcherischem Gesetz,

Frozent vom Gebäudeversicherungswert und 4 Prozent Zins Erneuerungsfonds,
 Prozent von den Anlagekosten o./Land (Annahme 90 Prozent) und effektive Abschreibungen

Kostenentwicklung 1976 bis 1990



Rückstellungen klafften je länger, desto mehr auseinander. Jene Genossenschaften, die sich strikte an das alte Reglement hielten und die Fondsrückstellungen danach richteten, sahen keine Veranlassung, die Mieten einem Kaufkraftverlust anzupassen. Die Mieten konnten niedrig gehalten werden.

Es gab jedoch noch einen anderen Massstab, die Rücklagen festzusetzen: das Zürcher Steuergesetz, welches höhere Abschreibungssätze zuliess. Vermutlich mehr als die Hälfte aller Genossenschaften machte davon Gebrauch. Auch die Mietzinspolitik richtete sich danach. Dieses Beispiel ist typisch für den Begriff der Kostenmiete, der nicht genau definiert ist, so dass unterschiedliche Interpretationen zu sehr verschiedenen Ergebnissen führen.

Die Auswertungen in Tabelle 2 zeigen, dass die Differenzen zwischen den bisherigen Rücklagen bei den Genossenschaften und den neuen kantonalen Vorschriften gering sind. Über alle Genossenschaften hinweg ist das Resultat positiv, das heisst, dass keine Mietzins-änderungen entstehen. Bei kleineren Genossenschaften mit hohem Altbestand kann es Rückwirkungen auf die Mieten ergeben, jedoch weit unter 5 Prozent. Die Aufschläge betreffen überdies nur niedrige Mietzinsen. Eine Untersuchung für das Jahr 1989 hat dieses Ergebnis bestätigt. Da die Zahlen alles Mischwerte darstellen, können die Aufschläge für eine einzelne Wohnung höher sein. Hätte diese Regelung schon vor 15 Jahren bestanden, so würden die Einlagen in den bestehenden Erneuerungsfonds 21/2mal höher sein. Also rund 15000 Franken pro Wohnung, statt der bescheidenen 5400 Franken, sofern die höheren Mittel nicht in die Liegenschaften investiert worden wären. Zukünftige Grosserneuerungen, die früher oder später, dem Zeitgeist entsprechend, auch räumliche Umgestaltungen erfordern, sind ohne gesicherte Rückstellungen nicht auszudenken. Auch die Mietzinsgesetzgebung schränkt die Überwälzung von Umbaukosten zunehmend ein, so dass allein aus diesem Grunde grössere Reserven erforderlich sind.

Ein Blick zurück

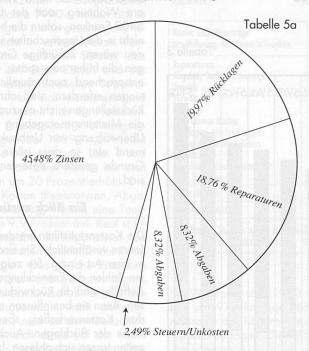
Die Kostenstatistiken werden nun seit 15 Jahren veröffentlicht. Sie sind in Helvetien in ihrer Art einzig. Sie zeigen in absoluten Zahlen die Entwicklungen seit 1976. Auffällig sind die Rückwirkungen der Zinsen, denn sie beeinflussen zum Teil auch das Kostenverhalten, besonders die Höhe der Rücklagen. Auch Rezessionszeiten lassen sich ablesen, besonders die der siebziger Jahre (vgl. Tab. 3 und 4). Es ist hier schon mehrmals auf die Kalkulationshilfen der Subventionsbehörden hingewiesen worden. Damit man kalkulieren kann, müssen Unterlagen zur Verfügung stehen, und die Begriffe müssen klar definiert sein.

Eine erste Kalkulation kann aus der Jahresrechnung hervorgehen, indem die Kosten soweit als möglich den einzelnen Kostenträgern zugeteilt werden. Eine zweite Kalkulation lässt sich mit den von den Behörden angewandten Quoten erstellen. Eine dritte könnte man aus einem Mix der Jahresrechnung und Erfahrungszahlen, wie sie zum Teil aus diesen Statistikzahlen zur Verfügung stehen, erhalten. Und dann gilt es zu vergleichen, zu begutachten. Solchen Feststellungen und Themen ist die Herbsttagung der Sektion Zürich gewidmet «Grundlagen für eine reine Kostenmiete.» (Vgl. dazu die Ausschreibung auf S. 23.)



15 Jahre Kostenstatistik ein Wendepunk

Mieterfranken 1990



Entwicklung der Werte 1976 bis 1990

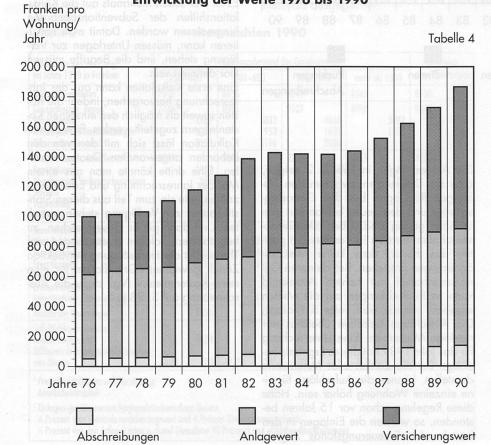


Tabelle 5b

Aufteilung des Mietfrankens	1990	Anteile in %
Zinsen	4115	45,48%
Rücklagen	1807	19,97%
Reparaturen	1697	18,76%
Abgaben	753	8,32%
Verwaltung	451	4,98%
Steuern/Unkosten	255	2,49%
Gesamtkosten	9078	100,00%
Mietzinseinnahmen	8730	1 20.0%
N 1 1 1 1 1 1 1 1	7.110	1.2 1.05.244

Ein Pionier der wohnwirtschaftlichen Kostenrechnung

Mit grossem Bedauern musste der SVW zur Kenntnis nehmen, dass Willi Morger mit dem voranstehenden Artikel die Reihe seiner alljährlichen Beiträge abzuschliessen gedenkt. Als Geschäftsführer bzw. Präsident zweier bedeutender Baugenossenschaften hatte Willi Morger seine Statistiken ursprünglich zum Hausgebrauch erstellt. Denn wie kaum ein zweiter Genossenschafter verfügt er über fundierte Kenntnisse in Betriebswirtschaft und im Rechnungswesen. Um sie anzuwenden, bildet die Kostenstatistik ein unerlässliches empirisches Hilfsmittel. Das stellten allmählich auch seine Kollegen fest, und durch die Publikation im «wohnen» konnte alsdann ein weiterer Kreis von Willi Morgers aufwendiger Gedanken- und Rechenarbeit profitieren. Sie alle sind Willi Morger zu grossem Dank verpflichtet.

Die im «wohnen» veröffentlichte Kostenstatistik ist nach wie vor die einzige Quelle auf breiter Basis gewonnener betrieblicher Kennzahlen der schweizerischen Wohnungswirtschaft. Der SVW fühlt sich deshalb verpflichtet, das von Willi Morger begonnene Werk weiterzuführen. Wenn immer möglich, sollen weitere Landesgegenden mit einbezogen werden.