Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

**Band:** 68 (1993)

Heft: 11

**Artikel:** Gesunde Finanzen der Baugenossenschaften

Autor: Wasser, Willy / Rohrer, Anita / Nigg, Fritz

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-106065

## 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:** 14.12.2025

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

# SO SETZT SICH DER MIETFRANKEN ZUSAMMEN Durchschnittliche Kosten für eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung, errechnet aus einer Untersuchung von rund 31 000 Zürcher Genossenschaftswohnungen. STEUERN/UNKOSTEN 261. 2,4% SCHWEIZ. VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN VERSICHERUNG EINE 3- BIS 4-ZIMMER-WOHNUNG PARATUREN PRO JAHR: 1882.-10830 FRANKEN **ABB. 1**

# GESUNDE FINANZEN DER BAUGENOSSEN-SCHAFTEN

Der SVW veröffentlicht seit 18 Jahren die einzige, breit angelegte statistische Erhebung über die Wohnungskosten, die es in der Schweiz gibt. Die Jahresrechnungen von 35 Baugenossenschaften mit total mehr als 30 000 Wohnungen in der Stadt Zürich und Umgebung werden für die Erhebung ausgewertet. Anita Rohrer und Willy Wasser von der Geschäftsstelle haben die anspruchsvolle Arbeit geleistet. Der «Mietfranken» (Abbildung 1 oben rechts) gibt einen auch für Laien verständlichen Überblick über das Resultat. Ein wichtiges Ergebnis für 1992 lautet, wie schon fast regelmässig in den Jahren zuvor: Die Kosten der Wohnungen sind deutlich stärker angestiegen als der Index der Konsumentenpreise. Die Zunahme der Kosten betrug 7,2%, die mittlere Jahresteuerung der Konsumentenpreise dagegen «nur» 4,2%. Trotzdem, das sei vorweggenommen, stehen die Baugenossenschaften finanziell gut da.

Überdurchschnittlich zugenommen haben in erster Linie die Hypothekarzinsen. Sie bilden den massgeblichen Teil der Kostenart «Fremdkapitalzinsen» in Tabelle 1. Die Tabelle gibt die Veränderung der Kosten und Erträge 1991/92 wieder; in Abbildung 2 sind die Grössen für die beiden Jahre einander grafisch gegenübergestellt worden. Die Zinssätze waren von den Banken zwar schon im Vorjahr erhöht

DIE KOSTENSTATISTIK DES SVW FÜR DAS JAHR 1992 ZEIGT, DASS DIE BAUGENOSSENSCHAFTEN TROTZ ZURÜCKHALTENDER MIETZINSGESTALTUNG GUT DASTEHEN.

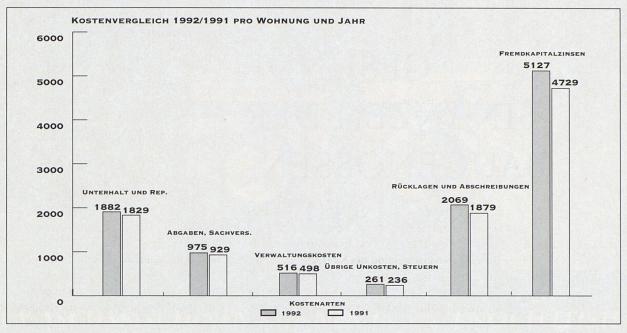
worden. Aber erst 1992 standen sie ein ganzes Jahr in der Rekordhöhe von 6,75 bis 7% für Althypotheken. Die im allgemeinen unzureichenden Rücklagen für Erneuerungen sowie die Abschreibungen sind etwas angepasst worden, was eine Zunahme von 10,1% gegenüber dem Vorjahr ergab. Teuerungsfaktoren aus dem Vorjahr machten sich bei den Steuern und Sachversicherungen bemerkbar und wahrscheinlich auch bei den Unkosten. Tabelle 1 zeigt ebenfalls, wo demgegenüber gespart werden musste, nämlich bei Reparaturen und Unterhalt sowie der Verzinsung des Eigenkapitals. Dessen Rückgang um 11,2% wurde freilich zum Teil durch eine einzige grosse Baugenossenschaft verursacht, die ihre Dividende komplett ausfallen liess.

STEIGENDE KOSTEN Die Mietzinse wurden zum grossen Teil angepasst; sie stiegen im Mittel um 6%. Das sind immerhin 0,8 Prozentpunkte weniger als die allgemeine Zunahme der Mietzinse in der Stadt Zürich. Es scheint denn auch, dass die Anpassungen nicht ausreichten, um die gestiegenen Kosten komplett aufzufangen. Jedenfalls ergibt sich für 1992 zwischen den Gesamtkosten von Fr. 10830.und dem Mietzinsertrag von Fr. 10300.- pro Wohnung und Jahr ein Defizit von Fr. 530.- (gegenüber Fr. 383.- im Vorjahr). Dieses musste aus übrigen Erträgen, namentlich von Wertschriften, gedeckt werden. Oder anders gesagt: Wohnten durchschnittliche Genossenschaftshaushalte 1991 während zwei Wochen gratis, so waren 1992 daraus schon fast drei Wochen (19 Tage) geworden. Erst die 1993 glücklicherweise angelaufene Senkung der Hypothekarzinssätze wird den Genossenschaften voraussichtlich die Möglichkeit bieten, die Schere zwischen Kosten und Erträgen endlich wieder zu schliessen.

Die gesamte Kostenstruktur verändert sich im Laufe der Jahre nur unwesentlich. Die Zahlen für 1992 bestätigen diesen Befund (siehe Abb. 2 und Tab. 2 Aufteilung der Gesamt-

#### ABBILDUNG 2

TABELLE 1



kosten - Kostenvergleich 1991/1992). Die grösser gewordene Zinslast bewirkte zwar, dass jener Teil der Kosten, der auf den Zinsaufwand entfällt, von 46,8 auf 47,3% anstieg. Aber zum Beispiel 1986, als der Hypothekarzinssatz nur 5,5% betrug, entfielen sogar 47,9 Prozent aller Kosten auf den Zinsaufwand. Es gibt langfristig gesehen so etwas wie eine Faustregel, dass knapp die Hälfte der Lasten einer Wohnung auf den Zinsendienst entfällt. Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen wiederum entsprechen in der Grössenordnung regelmässig der Summe von Abschreibungen und Rücklagen für grössere Renovationen. Von den anderen, deutlich kleineren Ausgabenposten seien hier nur jene für die Verwaltung erwähnt. Sie scheinen von gut 4% vor 20 Jahren allmählich auf eine Höhe von 5% hinaufzuklettern. Die Massnahmen zur Rationalisierung vermögen dies offenbar nicht zu verhindern, wohl aber zu bremsen. Denn die Verwaltungskosten grosser Baugenossenschaften sind vergleichsweise tiefer als jene der kleineren (Tabelle 3, Kennzahlen 1992).

NACHHOLBEDARF In Tabelle 3 sind weitere Kennzahlen pro Wohnung wiedergegeben, gegliedert nach dem Wohnungsbestand der Genossenschaft. In der Gruppe der

kleineren Genossenschaften mit 201 bis 400 Wohnungen

VERÄNDERUNG DER KOSTEN UND ERTRÄGE 1991/92

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken	1992	1991	Veränder 1991/92	
Reparaturen	1882	1829	2,9	7,8
Abgaben	879	839	4,8	
Sachversicherungen	96	90	6,7	23,4
Steuern	65	61	6,6	17,3
Verwaltung	516	498	3,6	10,4
Unkosten	196	175	12,0	1,2
Total diverse Kosten	3 634	3 492	4,1	11,7
Rücklagen, Abschreibungen	2 069	1879	10,1	4,0
Gesamtkosten ohne Zinsen	5 703	5 371	6,2	8,9
Fremdzinsen	4928	4 505	9,4	14,5
Eigenkapitalzinsen, ausbezalt	199	224	-11,2	25,1
Total Zinsaufwand	5127	4729	8,4	14,9
Gesamtkosten	10 830	10 100	7,2	11,6
Mietzinseinnahmen	10 300	9717	6,0	11,3

finden sich hauptsächlich ältere Objekte. Dies zeigen die relativ tiefen Werte der Gebäudeversicherung und Anlagekosten an. In den Rücklagen und Abschreibungen sind diese Genossenschaften besonders zurückhaltend. Für viele der noch kleineren Genossenschaften gilt dies, wie eine andere, unpublizierte Untersuchung des SVW zeigt, erst recht. So erstaunt es nicht, dass hier wie dort die Erneuerungsfonds am wenigsten - und vermutlich allzu knapp - dotiert werden. Hingegen verfügen die

genannten Genossenschaften über etwas mehr ausgewiesenes Eigenkapital. Am meisten investiert haben die Genossenschaften mit 601 bis 1000 Wohnungen, weisen sie doch im Mittel die weitaus höchsten Anlagekosten auf. Es ist hier anzumerken, dass die Anlageko-

sten in der Statistik ohne irgendwelche Abschreibungen ausgewiesen werden. Diese erfolgen indirekt und sind im Amortisations/Heimfallkonto aufgeführt. Den höheren Anlagekosten entspricht ein um so höheres Fremdkapital. In den Erneuerungsfonds finden sich durchschnittlich pro Wohnung Fr. 6769.-. Das sind 10% mehr als im Vorjahr. 1992 änderte die Finanzdirektion des Kantons Zürich ihre Weisung zur Einschätzung von Baugenossenschaften. Sie erhöhte in erster Linie die Möglichkeit steuerbefreiter Einlagen in die Fonds. Nun konnten die Subventionsbehörden höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds vorschreiben. 1992 traten diese Vorschriften aber noch nicht in Kraft. Sie werden von den meisten Genossenschaften, insbesondere von den kleineren, erhöhte Anstrengungen verlangen. Denn die Rücklagen und Abschreibungen machten bei den klei-

neren Genossenschaften nur etwa 0,7% aus, bei den grös-

TABELLE 2 AUFTEILUNG DER GESAMTKOSTEN 1991 UND 1992

Kostenart	Kosten in Franken		Anteile in %	
	1992	1991	1992	1991
Unterhalt und Reparaturen	1882	1829	17,38	18,11
Abgaben, Sachversicherungen	975	929	9,00	9,20
Verwaltungskosten	516	498	4,76	4,93
Übrige Unkosten, Steuern	261	236	2,41	2,34
Rücklagen und Abschreibungen	2069	1879	19,10	18,60
Fremdkapitalzinsen	5127	4729	47,34	46,82
Gesamtkosten	10830	10100	100%	100%

sten aber 1,09%. In Zukunft werden jährliche Rücklagen und Abschreibungen in der Grössenordnung von 11/4% des Versicherungswertes zu treffen sein. Den «Nachholbedarf» haben viele Genossenschaften im Herbst 1993 bei der Anpassung der Mietzinse

mit berücksichtigt. Steuerlich zulässig ist ein Erneuerungsfonds in der Höhe eines Zehntels des Versicherungswertes. Dieses Ziel ist zurzeit noch nicht einmal hälftig erreicht.

FAZIT Obwohl die gemeinnützigen Baugenossenschaften ihre Neubauten mit sehr viel Fremdkapital finanzieren müssen, finden sie im Lauf der Zeit zu einer gesunden Kapitalbasis zurück. Die Kennzahlen belegen, dass in allen Gruppen das langfristige Fremdkapital deutlich unter 80% liegt. Ebenfalls ein Zeichen ausgezeichneter Bonität ist die Tatsache, dass die Verschuldung überall nur einen Bruchteil des Versicherungswertes ausmacht. Somit stehen unsere Baugenossenschaften in der Rezession gut gewappnet da.

> STATISTIK: WILLY WASSER, ANITA ROHRER; TEXT: FRITZ NIGG

TABELLE 3 KENNZAHLEN 1992

Mittelwerte pro Wohnung	Wohnungsbestand der Genossenschaft				Mittelwert	
im Jahre 1992, in Franken	201-400	401-600	601–1000	mehr als 1000	aller Wohnunger	
Mietzinseinnahmen	9 461	9884	10826	10170	10 300	
Gesamtkosten, davon	9896	10 466	11298	10734	10830	
Zinsaufwand 1)	4621	4741	5 5 9 5	4 986	5 127	
Rücklagen und Abschreibungen	1363	2 0 2 6	2 044	2176	2 0 6 9	
Diverse Kosten, total	3912	3 699	3 659	3 572	3 634	
Diverse Kosten, detailliert	3912	3 699	3 659	3572	3 634	
Reparaturen	1985	1933	1885	1857	1 882	
Abgaben	987	825	858	892	879	
Sachversicherungen	99	89	95	97	96	
Steuern	70	107	84	44	65	
Verwaltung	622	542	529	490	516	
Übrige Unkosten	149	203	208	192	196	
Kennzahlen pro Wohnung						
Wert Gebäudeversicherung	187218	199 340	192 188	199 854	196 635	
Anlagekosten 2)	81 945	88769	106 118	99 081	99 082	
Fremdkapital, langfristig	60 958	67 885	76 960	74 448	73 677	
Eigenkapital 3)	6367	6235	6352	5 209	5 753	
Erneuerungsfonds	5 053	7 2 0 2	7770	6265	6769	
Amortisations-/Heimfallkonto	14293	14 685	15419	15 5 19	15 319	
Anzahl erfasster Wohnungen	1858	3 499	9655	15 837	30 849	

- 1) Fremdkapitalzinsen und Verzinsung Anteilscheinkapital
- 2) Buchwert Liegenschaften inkl. kapitalisierte Baurechte
- 3) Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven