

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: 10.01.2026

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

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 BAUGENOS-
SENSCHAFTEN TROTZ ZU-
RÜCKHALTENDER MIETZINS-
GESTALTUNG GUT DASTEHEN.**

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.

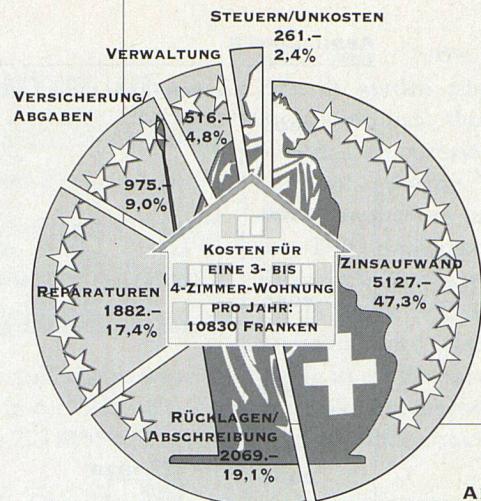


ABB. 1

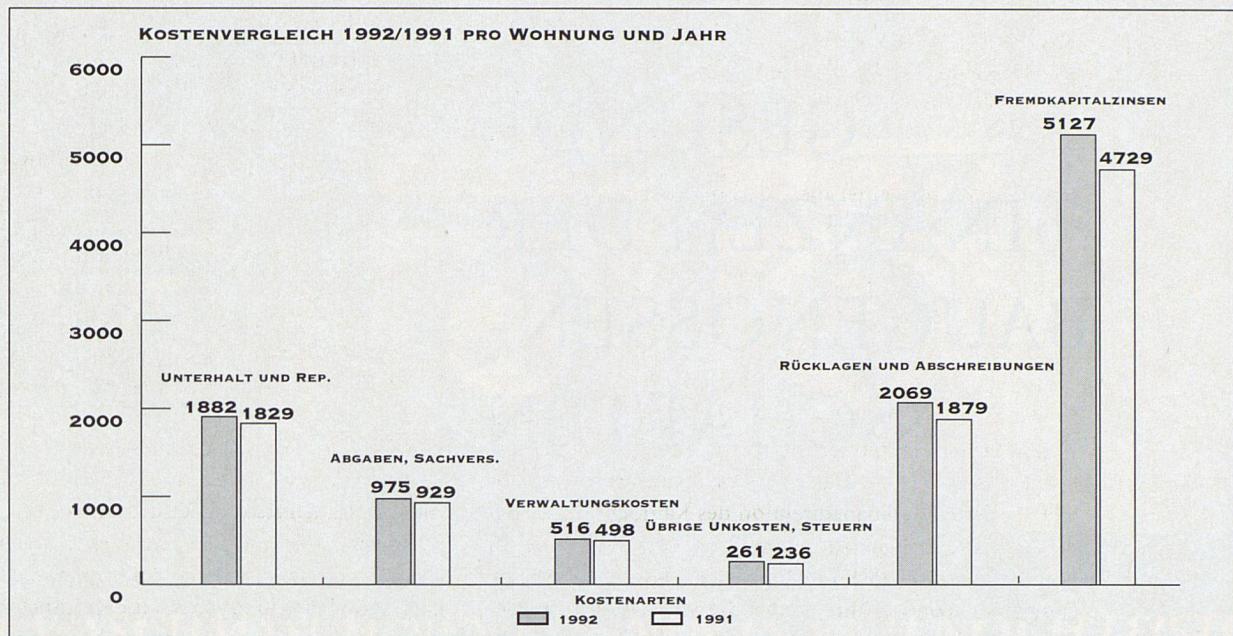
QUELLE: SCHWEIZ. VERBAND FÜR WOHNUNGWESEN ©GRAFIKPRESS

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. 10 830.– und dem Mietzinsertrag von Fr. 10 300.– 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: Wohnen 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



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 Zinsdienst 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

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

TABELLE 1
VERÄNDERUNG DER KOSTEN UND ERTRÄGE 1991/92

Kosten und Miterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken	1992	1991	Veränderung in % 1991/92	1990/91
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	1 879	10,1	4,0
Gesamtkosten ohne Zinsen	5 703	5 371	6,2	8,9
Fremdzinsen	4 928	4 505	9,4	14,5
Eigenkapitalzinsen, ausbezahlt	199	224	-11,2	25,1
Total Zinsaufwand	5 127	4 729	8,4	14,9
Gesamtkosten	10 830	10 100	7,2	11,6
Mietzinseinnahmen	10 300	9 717	6,0	11,3
Grundlagen: Ergebnis aus 35 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 30 849 Wohnungen, umgerechnet auf eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung (Durchschnitt).				

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

TABELLE 2
AUFTHEILUNG 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 1 $\frac{1}{4}$ % 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 häufig 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 im Jahre 1992, in Franken	Wohnungsbestand der Genossenschaft				Mittelwert aller Wohnungen
	201–400	401–600	601–1000	mehr als 1000	
Mietzinsenannahmen	9461	9884	10826	10170	10300
Gesamtkosten, davon	9896	10466	11298	10734	10830
Zinsaufwand 1)	4621	4741	5595	4986	5127
Rücklagen und Abschreibungen	1363	2026	2044	2176	2069
Diverse Kosten, total	3912	3699	3659	3572	3634
Diverse Kosten, detailliert	3912	3699	3659	3572	3634
Reparaturen	1985	1933	1885	1857	1882
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	199340	192188	199854	196635
Anlagekosten 2)	81945	88769	106118	99081	99082
Fremdkapital, langfristig	60958	67885	76960	74448	73677
Eigenkapital 3)	6367	6235	6352	5209	5753
Erneuerungsfonds	5053	7202	7770	6265	6769
Amortisations-/Heimfallkonto	14293	14685	15419	15519	15319
Anzahl erfasster Wohnungen	1858	3499	9655	15837	30849

1) Fremdkapitalzinsen und Verzinsung Anteilscheinkapital

2) Buchwert Liegenschaften inkl. kapitalisierte Baurechte

3) Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven