

# Kostenmieten der Genossenschaften weiter im Auftrieb

Autor(en): **Morger, Willi**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 5

PDF erstellt am: **24.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105614>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Kostenmieten der Genossenschaften weiter im Auftrieb

Wie in früheren Jahren (vgl. «das wohnen» Nr. 2/1986) wurden erneut die Rechnungen einer grösseren Zahl von Baugenossenschaften im Raum Zürich ausgewertet. Sie beziehen sich auf das Jahr 1986; insgesamt sind 33 Wohnbaugenossenschaften mit zusammen fast 30000 Wohnungen erfasst worden (Tabelle 1).

Es fällt auf, dass die Kostenmieten deutlich stärker angestiegen sind als der Index der Konsumentenpreise. Sie nahmen innert Jahresfrist um 5,3 Prozent zu, im Zweijahresvergleich 1984/86 um 10,8 Prozent. Entsprechend haben denn auch die Mietzinseinnahmen angezogen. Die Teuerung der Konsumentenpreise betrug demgegenüber nach dem Zürcher Index 1984/85 3,5 Prozent und 1985/86 1 Prozent. Der Zürcher Mietindex weist für den betreffenden Zeitraum eine jährliche Zunahme von 2,7 sowie 3,2 Prozent aus. Positiv zu bewerten ist sicher, dass die Rücklagen und Abschreibungen deutlich erhöht werden konnten. In dieser Beziehung besteht bei den meisten Baugenossenschaften ein Nachholbedarf.

### Zusammenhang zwischen Grösse und Betriebskosten einer Genossenschaft

Beim Vergleich von Genossenschaften verschiedener Grössenordnungen (Tabelle 2) fallen einige Unterschiede auf. Besonders ausgeprägt ist die Differenz bei den Reparaturkosten. Sie betragen bei den grossen Genossenschaften 1116 Franken, bei den Genossenschaften mit 250 bis 400 Wohnungen dagegen 1795 Franken. Mit zunehmender Grösse der Genossenschaft nehmen die Reparaturkosten ab. Die Gründe dafür können hier nur angedeutet werden. Es kann sein, dass die Grossen über einen effizienteren Reparaturbetrieb verfügen, dass sie einen auf längere Zeit angelegten Unterhaltsturnus kennen oder dass die unterschiedlichen Bestände an Altwohnungen den Ausschlag geben. Ebenfalls bemerkenswert sind die Unterschiede in den Verwaltungskosten pro Wohnung, welche ebenfalls bei grösseren Genossenschaften günstiger ausfallen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sie als typische Fixkosten bei niedrigen Wohnungszahlen auf weniger Kostenträger verteilt werden können. Weitgehend grössenneutral sind die öffentlichen Abgaben und Versicherungskosten.

### Kosten und Mietertrag einer Wohnung im Mittel von rund 30 000 Genossenschaftswohnungen, 1985 und 1986

Tabelle 1

| Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Fr. | 1985  | 1986  | Veränderung |         |
|---|-------|-------|-------------|---------|
|   |       |       | 1985/86     | 1984/86 |
| Reparaturen   | 1 212 | 1 291 | + 6,5%      | + 10,8% |
| Abgaben, Sachversicherung                             | 604   | 596   | - 1,3%      | - 2,5%  |
| Steuern   | 38    | 41    | + 7,8%      | - 4,6%  |
| Verwaltung  | 312   | 340   | + 8,9%      | + 15,3% |
| Unkosten  | 135   | 127   | - 5,9%      | + 9,5%  |
| Total diverse Kosten <sup>1</sup>                     | 2 301 | 2 395 | + 4,1%      | + 7,7%  |
| Rücklagen, Abschreibungen                             | 1 252 | 1 371 | + 9,5%      | + 21,5% |
| Gesamtkosten ohne Zinsen                              | 3 553 | 3 766 | + 6,0%      | + 10,8% |
| Fremdzinsen   | 3 138 | 3 236 | + 3,1%      | + 9,3%  |
| Eigenkapitalzinsen                                    | 136   | 144   | + 5,8%      | + 5,8%  |
| Total Zinsaufwand                                     | 3 274 | 3 380 | + 3,2%      | + 9,2%  |
| Gesamtkosten  | 6 827 | 7 196 | + 5,3%      | + 10,8% |
| Mietzinseinnahmen                                     | 6 672 | 7 053 | + 5,7%      | + 11,0% |

<sup>1</sup> früher: geldliche Kosten

Bei den Genossenschaften mit 250 bis 400 Wohnungen fallen die tiefen Fremdzinsen auf. Dies lässt auf einen im allgemeinen älteren Wohnungsbestand schliessen, was auch in den tieferen Anlagewerten und der kleineren Fremdverschuldung zum Ausdruck kommt. Dabei lässt sich auch deutlich ein Zusammenhang mit dem höheren Reparaturaufwand erkennen. Natürlich geben solche Zahlen auch Hinweise auf Rückstände im Renovationsbereich und auf die Problematik, dass zu tiefe Mieten den Unterhalt beeinträchtigen und zu Substanzverlusten führen.

Im Zweijahresvergleich fällt eine deutliche Zunahme der Verwaltungskosten auf. Diese ist vermutlich zu einem wesentlichen Teil auf die Umstellung auf EDV zurückzuführen. Bei den grossen Baugenossenschaften ist es der Wechsel auf die zweite Generation, bei den mittleren die erstmalige Einführung. Das grosse Interesse, das den SVW-Kursen über EDV entgegengebracht wird, lässt darauf schliessen, dass es nicht lange dauern wird, bis eine grosse Verarbeitungsdichte erreicht wird. Dem Zahlenmaterial kann entnommen werden, dass sich dies in den höheren Verwaltungsko-

### Mietzinseinnahmen, Kosten und Kennzahlen einer Wohnung, nach Grösse der Genossenschaft, 1986

Tabelle 2

| Mittelwerte pro Wohnung und Jahr, in Fr. | Wohnungsbestand der Genossenschaft |         |          |               | Mittelwert aller erfasster Wohnungen |
|--|------------------------------------|---------|----------|---------------|--------------------------------------|
|  | 250-400                            | 401-600 | 601-1000 | mehr als 1000 |                                      |
| Mietzinseinnahmen                        | 6 183                              | 7 222   | 7 369    | 6 938         | 7 053                                |
| Gesamtkosten, davon                      | 6 329                              | 7 442   | 7 481    | 7 066         | 7 196                                |
| Zinsaufwand                              | 2 251                              | 3 237   | 3 623    | 3 405         | 3 380                                |
| Rücklagen, Abschreibungen                | 970                                | 1 514   | 1 313    | 1 492         | 1 421                                |
| Diverse Kosten, total                    | 3 108                              | 2 691   | 2 545    | 2 169         | 2 395                                |
| Diverse Kosten, detailliert:             |                                    |         |          |               |                                      |
| Reparaturen                              | 1 795                              | 1 528   | 1 410    | 1 116         | 1 291                                |
| Abgaben, Sachversicherung                | 572                                | 608     | 594      | 597           | 596                                  |
| Steuern                                  | 48                                 | 44      | 51       | 34            | 41                                   |
| Verwaltung                               | 555                                | 359     | 362      | 303           | 340                                  |
| Unkosten                                 | 138                                | 152     | 128      | 119           | 127                                  |
| Kennzahlen pro Wohnung:                  |                                    |         |          |               |                                      |
| Wert Gebäudeversicherung                 | 142 803                            | 144 502 | 140 191  | 145 455       | 143 727                              |
| Nettoanlagekosten                        | 55 966                             | 77 935  | 84 471   | 82 090        | 80 865                               |
| Fremdkapital                             | 39 900                             | 60 349  | 68 382   | 67 345        | 65 249                               |
| Eigenkapital                             | 5 276                              | 5 220   | 5 506    | 4 590         | 4 968                                |
| Erneuerungsfonds                         | 3 205                              | 5 979   | 4 055    | 3 600         | 4 076                                |
| Amortisations-/Heimfallkonto             | 11 389                             | 11 127  | 10 600   | 10 566        | 10 701                               |
| Anzahl erfasster Wohnungen               | 1 420                              | 4 664   | 8 278    | 15 604        | 29 946                               |

sten und im grösseren Abschreibungsbedarf niederschlägt. Zu beachten ist freilich, dass die EDV meistens in relativ knapper Zeit abgeschrieben wird, was kommende Rechnungen entlasten dürfte.

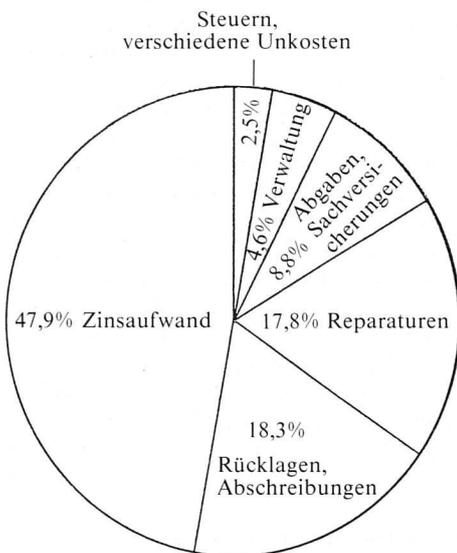
### Weiter Streubereich

Die Vielfalt der Baugenossenschaften zeigt sich auch bei den Kennziffern aus Kostenrechnung und Bilanz (Tabelle 3). Sie weichen bei einzelnen Genossenschaften stark vom Mittelwert ab. Dies kann übrigens auch schon bei einer einzelnen Genossenschaft innerhalb ihrer verschiedenen Überbauungen der Fall sein.

Trotz aller Unterschiede zeichnen sich jedoch die jährlichen Veränderungen mit markanter Genauigkeit ab. Im ganzen Liegenschaftsbereich sind von den täglichen bis zu den jährlichen Tätigkeiten, die sich in den finanziellen Zahlenreihen widerspiegeln, keine grossen Sprünge festzustellen. Der knapp bemessene Mietzinsrahmen schliesst dies von vornherein aus.

### Die Aufteilung des Mietfrankens

Fast die Hälfte der Mieterträge von Baugenossenschaften mussten auch 1986 aufgewendet werden, um Zinsen zu bezahlen. Je gut ein Sechstel entfiel auf Rücklagen/Abschreibungen sowie auf Reparaturen. Der Rest wurde ausgegeben für Abgaben, Sachversicherungen, Verwaltung sowie Steuern und verschiedene Unkosten.



Die durchschnittlichen Aufwendungen für eine Wohnung, gegliedert nach Kostenarten

### Streubereiche nach Grössenklassen der Genossenschaften 1986

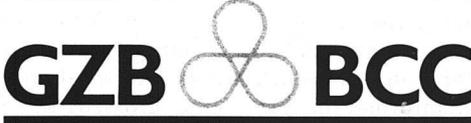
Tabelle 3

| Kennziffern für eine Wohnung | Mittelwert aller Genossenschaften in Fr. | Wohnungsbestand der Genossenschaften |     |                       |     |                        |     |                     |     |
|------------------------------|--|--------------------------------------|-----|-----------------------|-----|------------------------|-----|---------------------|-----|
|                              |  | 250 bis 400 Wohnungen                |     | 400 bis 600 Wohnungen |     | 600 bis 1000 Wohnungen |     | Über 1000 Wohnungen |     |
|                              |  | in Fr.                               | %   | in Fr.                | %   | in Fr.                 | %   | in Fr.              | %   |
| Gebäudeversicherungswerte    |  |                                      |     |                       |     |                        |     |                     |     |
| Tief <sup>1</sup>            |  | 128 372                              | 90  | 116 613               | 81  | 120 000                | 85  | 131 632             | 90  |
| Mittel                       | 143 727                                  | 142 803                              | 100 | 144 502               | 100 | 141 191                | 100 | 145 455             | 100 |
| Hoch                         |  | 164 505                              | 115 | 158 794               | 110 | 170 607                | 121 | 164 365             | 113 |
| Nettoanlagekosten            |  |                                      |     |                       |     |                        |     |                     |     |
| Tief                         |  | 48 255                               | 86  | 47 388                | 61  | 61 121                 | 72  | 62 022              | 76  |
| Mittel                       | 80 865                                   | 55 966                               | 100 | 77 935                | 100 | 84 471                 | 100 | 82 090              | 100 |
| Hoch                         |  | 82 413                               | 147 | 93 877                | 120 | 92 975                 | 110 | 96 594              | 118 |
| Mietzinseinnahmen            |  |                                      |     |                       |     |                        |     |                     |     |
| Tief                         |  | 4 919                                | 80  | 4 059                 | 56  | 6 124                  | 83  | 5 416               | 78  |
| Mittel                       | 7 053                                    | 6 183                                | 100 | 7 222                 | 100 | 7 369                  | 100 | 6 938               | 100 |
| Hoch                         |  | 7 925                                | 129 | 8 457                 | 117 | 10 125                 | 137 | 7 947               | 114 |
| Reparaturen                  |  |                                      |     |                       |     |                        |     |                     |     |
| Tief                         |  | 1 291                                | 72  | 801                   | 52  | 919                    | 65  | 937                 | 83  |
| Mittel                       | 1 291                                    | 1 795                                | 100 | 1 528                 | 100 | 1 410                  | 100 | 1 116               | 100 |
| Hoch                         |  | 2 531                                | 141 | 2 761                 | 180 | 2 061                  | 146 | 1 488               | 133 |
| Rücklagen u. Abschreibungen  |  |                                      |     |                       |     |                        |     |                     |     |
| Tief                         |  | 687                                  | 72  | 988                   | 65  | 901                    | 69  | 760                 | 51  |
| Mittel                       | 1 421                                    | 970                                  | 100 | 1 514                 | 100 | 1 313                  | 100 | 1 492               | 100 |
| Hoch                         |  | 1 615                                | 166 | 2 101                 | 139 | 1 809                  | 138 | 2 384               | 160 |
| Total Zinsaufwand            |  |                                      |     |                       |     |                        |     |                     |     |
| Tief                         |  | 1 780                                | 79  | 1 040                 | 32  | 2 588                  | 71  | 2 854               | 84  |
| Mittel                       | 3 380                                    | 2 251                                | 100 | 3 237                 | 100 | 3 623                  | 100 | 3 405               | 100 |
| Hoch                         |  | 3 170                                | 141 | 4 434                 | 137 | 5 372                  | 148 | 4 150               | 122 |
| Gesamtkosten                 |  |                                      |     |                       |     |                        |     |                     |     |
| Tief                         |  | 5 052                                | 80  | 4 230                 | 57  | 6 428                  | 86  | 5 508               | 78  |
| Mittel                       | 7 196                                    | 6 329                                | 100 | 7 442                 | 100 | 7 481                  | 100 | 7 066               | 100 |
| Hoch                         |  | 8 303                                | 131 | 8 713                 | 117 | 10 126                 | 135 | 7 961               | 112 |

<sup>1</sup> Tief/Hoch: Genossenschaft mit dem tiefsten/höchsten Wert. Mittel: alle Genossenschaften der jeweiligen Grössenklasse.



**Bauherren gesucht.**  
Wir haben Bauherren weit mehr zu bieten als Geld für Land und Bau. Wir wissen, dass Ihr Projekt für Sie vielleicht das erste ist, sicher aber das wichtigste. Auf Ihre 1000 Fragen rund um ein Haus sind wir gespannt. Stellen Sie den Fachmann von der GZB auf die Probe.



**Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft**

25/85