

# Genossenschaftsrechnungen transparent gemacht

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 3

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105494>

## **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.

Die Entwicklung der Mieterträge und der Kosten bei Genossenschaftswohnungen ist in den letzten 10 Jahren systematisch untersucht und periodisch im «wohnen» dargestellt worden. Damit sollten Betriebsvergleiche ermöglicht und Zusammenhänge über wirtschaftliche Verhaltensweisen aufgezeigt werden. Zudem dient das Zahlenmaterial dazu, dass der Schweizerische Verband für Wohnungswesen die Interessen der Genossenschaften bei Behörden und anderen Institutionen, gestützt auf fundierte Unterlagen, wirksam vertreten kann. In der Tat hat sich gezeigt, dass ohne die Kostenstatistik wichtige Anliegen der Baugenossenschaften nicht durchzusetzen gewesen wären.

## 14000 Wohnungen

Die Daten der Kostenstatistik stammen aus den Jahresberichten von 13 Baugenossenschaften in Zürich. Zusammen besitzen diese etwas über 14000 Wohnungen. Eine breiter angelegte Erhebung wurde zudem periodisch durch die Sektion Zürich des SVW durchgeführt. Mit dem Versand von Fragebogen konnten die Angaben von bis zu 60 Baugenossenschaften mit zusammen über 34000 Wohnungen erfasst werden.

Statistische Auswertungen sind aufwendig. Deshalb war es wichtig, zu ermitteln, für wie viele Wohnungen Daten zur Verfügung stehen müssen, um repräsentative Aussagen zu erhalten. Es hat sich gezeigt, dass die Aussagekraft der Erhebung über 14000 Wohnungen annähernd gleich ist wie jene der Fragenbogenaktion, bei der 34000 Wohnungen erfasst worden waren. Mithin genügt für Langzeit-Untersuchungen die Stichprobe mit 14000 Wohnungen. Wesentlich breiter angelegte Umfragen wären dagegen erforderlich, um spezielle Fragestellungen abzuklären, zum Beispiel, um besondere Unterschiede je nach der Grösse einer Genossenschaft zu ermitteln.

Die von der Untersuchung erfassten Baugenossenschaften unterstehen einheitlichen Vorschriften der Stadt Zürich, zudem entsprechen sich ihre Doktrinen und Geschäftszwecke. Alle sind sie gehalten, ihre Jahresrechnungen und ihre Jahresberichte offen darzulegen. Einige Unklarheiten und damit auch Ungleichheiten innerhalb der statistischen Erhebung mussten gleichwohl hingenommen werden. So sind der Umfang und die Aufteilung der Personalkosten, einschliesslich der Nebenkosten, wie AHV, Unfallversicherung und so weiter, nicht

überall gleich definiert. Bei den Mietzinsen ist die Abgrenzung gegenüber den Nebenkosten nicht einheitlich (beispielsweise Einbezug der Radio- und Fernsehgebühren, Lift usw.). Gewisse interne Verrechnungen erfolgen in verschiedener Weise, z.B. bei den Verwaltungskosten für Heizabrechnungen und den aktivierbaren Eigenleistungen. Gewisse untergeordnete Kosten werden schliesslich nicht nach einheitlichen Gesichtspunkten zugeteilt.

Um die Lesbarkeit zu erhöhen, sind alle Daten auf eine einzelne Wohnung umgerechnet worden. Die so erhaltenen Durchschnittswerte beziehen sich auf eine Wohnungsgrösse, die zwischen 3 und 4 Zimmern (genau 3,75 Zimmer pro Wohnung) liegt.

## Starke Zunahme der Liegenschafts- und Unterhaltskosten

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kosten und Mieten während der letzten 10 Jahre (vgl. auch Abb. 1). In dieser Zeit sind die laufenden Ausgaben für den Liegenschaftsbetrieb, einschliesslich der vorgenommenen Rückstellungen

Die Kosten von 14000 Genossenschaftswohnungen im Vergleich zu Mietertrag und ausgewählten Kennziffern, 1976–1985 Tabelle 1

Kosten und Mieterträge	Durchschnitt pro Wohnung und Jahr, in Franken und als Indexzahl (Ind., Basis 1976=100)																			
	1976		1977		1978		1979		1980		1981		1982		1983		1984		1985	
	Fr.	Ind.	Fr.	Ind.	Fr.	Ind.	Fr.	Ind.	Fr.	Ind.	Fr.	Ind.	Fr.	Ind.	Fr.	Ind.	Fr.	Ind.	Fr.	Ind.
Reparaturen	767	100	917	119	1014	132	1056	138	997	130	990	129	1124	147	1180	154	1214	158	1212	158
Abgaben/Versicherung	319	100	343	107	377	118	412	129	470	147	506	158	530	166	543	170	603	189	604	189
Steuern	74	100	72	97	76	102	77	104	75	101	75	101	73	98	44	59	44	59	38	51
Verwaltungskosten	201	100	196	97	197	98	213	106	220	109	244	121	265	132	293	146	281	140	312	155
Unkosten	96	100	99	103	98	102	104	108	105	109	99	103	94	98	116	121	105	109	135	141
Total geldliche Kosten	1457	100	1627	111	1762	121	1862	128	1867	128	1914	131	2086	143	2176	139	2247	154	2301	158
Rücklagen/Abschreib.	703	100	854	121	898	128	1054	150	1040	148	972	138	920	130	1142	162	1162	165	1252	178
Gesamtkosten o. Zinsen	2160	100	2481	115	2660	123	2916	135	2907	134	2886	134	3006	139	3318	154	3409	158	3553	164
Fremdzinsen	2652	100	2487	94	2391	90	2137	81	2231	84	2664	100	2957	111	3090	116	2986	112	3138	118
Eigenkapitalzinsen	145		149		142		144		147		158		148		155		141		136	
Total Zinsaufwand	2797	100	2636	94	2533	90	2281	81	2378	85	2822	101	3105	111	3245	116	3127	112	3274	117
Gesamtkosten	4957	100	5117	103	5193	105	5197	105	5285	106	5708	115	6111	123	6563	132	6536	132	6827	138
Mietzinseinnahmen	4888	100	5038	103	5109	106	5133	105	5202	106	5556	114	6041	123	6409	131	6295	129	6672	136
Kennziffern																				
Hypothekenzinsen %	6–5¼		5¾–5		5–4½		4½–4		4–4½		4½–5½		5½–6		6–5½		5½		5½	
* Lebenskostenindex	100		102		102		106		111		118		126		129		133		139	
* Baukostenindex	100		104		106		110		121		132		137		133		133		136	
Anzahl Genossensch.	13		13		13		13		13		13		67		13		67		33	
Anzahl Wohnungen	14329		14389		14429		14436		14436		14416		34437		14419		34522		29716	
* Mietindex 3-/4-Zi.-Wo.			100		100		108		105		117		130		133		136		138	

\* Zürcher Index

## Gesamtkosten pro Wohnung und Jahr, 1976–1985

\* Zinssatz i. Hypotheken

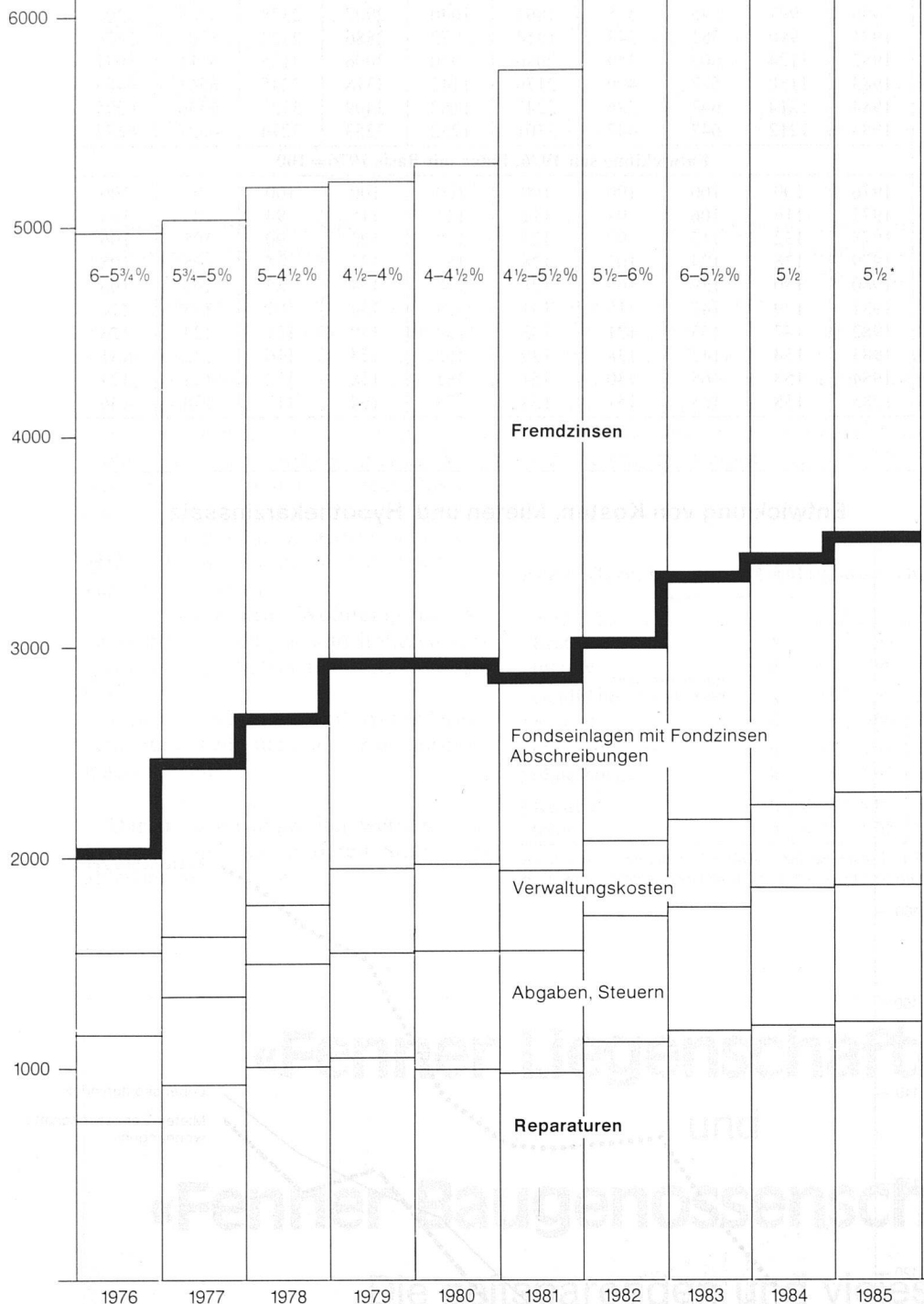


Abb. 1

Reparaturen zeitlich flexibel sind, indem sie zurückgestellt oder vorverlegt werden können. Typisch für Reparaturen ist ferner, dass sie unregelmässig anfallen. Trotzdem lässt sich aus zwei Gründen eine bestimmte Tendenz vorhersehen. Einmal ist heute und in der Zukunft mit einer kürzer werdenden Gebrauchsdauer von Bauteilen und Einrichtungsgegenständen zu rechnen. Dies betrifft beispielsweise Küchen, Heizung, Bodenbeläge sowie Maler- und Tapezierarbeiten, letztes wegen vermehrter Luftverschmutzung und häufigerer Wohnungswechsel. Auch mit zunehmenden Baumängeln, beispielsweise bei Flachdächern und Betonteilen, wird zu rechnen sein. Es muss also angenommen werden, dass die Reparatur- und Unterhaltskosten noch nicht in vollem Umfang anfallen und deshalb in Zukunft eine weiterhin steigende Tendenz aufweisen werden.

### Variable Abschreibungen, stabilere Mieten

Die untersuchten Baugenossenschaften haben gemäss einem von der Stadt Zürich erlassenen Reglement ganz bestimmte Abschreibungen vorzunehmen und Rücklagen zu treffen. Die steuerlich zulässigen Rücklagen für Erneuerungen (Erneuerungsfonds) müssen jährlich 1/2 Prozent des Gebäudeversicherungswertes betragen. Die Abschreibung auf der Liegenschaft, eine Wertberichtigung, ist mit 1 Prozent des Anlagewertes ohne Land (75 Prozent des gesamten Anlagewertes) festgesetzt. Geht man von dem errechneten mittleren Anlagewert einer Wohnung aus, so beläuft sich der Rückstellungs- und Amortisationsbetrag pro Wohnung für eine Zehnjahresperiode auf 11420 Franken. Die in den Rechnungen der Genossenschaften tatsächlich enthaltenen Abschreibungen und Rückstellungen einschliesslich der Fondszinsen belaufen sich jedoch nur auf 9997 Franken pro Wohnung. Der Grund dafür ist, dass in den Jahren mit hohem Hypothekarzinsfuss Deckungsdefizite entstanden sind. Die Position Abschreibungen/Rückstellungen dient demnach auch zum Ausgleich der Jahresrechnungen und trägt direkt dazu bei, die Mietzinse stabiler zu halten. Besonders augenfällig wird dies in Abbildung 1.

### Hohe Investitionen, auch in Altbauten

Die Anlagewerte pro Wohnung (Tab. 3) stellten sich Ende 1985 im Durchschnitt auf 81730 Franken gegenüber 61214 Franken vor zehn Jahren. Zu diesem Wertzuwachs trugen die Neubauwohnungen nur 10 Prozent bei, so dass im Durchschnitt auf eine Altwohn-

gen und Abschreibungen, um 64% gestiegen. Die effektiven Fremdzinsen und die ausbezahlten Anteilscheinzinsen haben demgegenüber nur um 17 Prozent zugenommen, so dass die Erhöhung der gesamten Kosten 38 Prozent ausmacht. Etwa im gleichen Ausmass haben auch die Mieten zugenommen, nämlich um 36 Prozent.

Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Kostenarten (Tabelle 2), so

fällt zuerst einmal die Zunahme der Position Abgaben/Versicherungen auf. Sie ist nicht zuletzt die Folge einer geänderten Gebührenpolitik der Behörden. Es ist zu hoffen, dass der dadurch verursachte markante Anstieg der Kosten inskünftig abflachen wird. Fraglich ist dagegen, ob auch der massiv angestiegene Aufwand für Reparaturen inskünftig weniger stark wachsen wird. Dabei ist einmal zu berücksichtigen, dass gewisse

nung eine Wertvermehrung von 18705 Franken entfiel. Hinzu kommen noch weitere 2635 Franken Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds. Da die Anzahl und der Umfang der effektiv renovierten Wohnungen nicht erfasst wurde, kann der tatsächliche Investitionsaufwand pro erneuerte Wohnung nur geschätzt werden. Er dürfte zwischen 30000 und 60000 Franken liegen. Der Investitionsaufwand ist erstaunlich hoch, indem die 14 untersuchten Genossenschaften insgesamt 304 Mio. Franken in die Altbauten steckten und weitere 68 Mio. in die Neubauten investierten.

*Geringes Eigenkapital:*

	1976	1985
Umlaufvermögen	6%	5%
Anlagevermögen	94%	95%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>
Fremdkapital	83%	79%
Erneuerungsfonds	3%	4%
Amortisationskonto/ Heimfall	8%	11%
Eigenkapital	6%	6%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Schmale Eigenkapitalien kennzeichnen nach wie vor die Genossenschaftsbilanzen.

Das bedeutet, dass 1985 die durchschnittliche Eigenbeteiligung (Genossenschaftskapital und nicht gebundene Reserven) für eine Wohnung 5349 Franken (1976 4369 Franken) betrug. Die Zuwachsrate liegt unter dem Durchschnitt. Es wird verhältnismässig viel mit Fremdkapital finanziert. Dadurch ist weniger Eigenkapital erforderlich. Der finanziellen Unabhängigkeit wegen sollte jedoch der Eigenfinanzierungsaspekt nicht ausser acht gelassen werden.

Die vorgeschriebenen Rücklagen in den Erneuerungsfonds werden vielfach reinvestiert, da grössere Genossenschaften ganz oder teilweise das Umlageverfahren anwenden. Dort kommt dem Erneuerungsfonds mehr eine Pufferfunktion zu. Mittlere und kleinere Genossenschaften sind auf das Aufsparen angewiesen, um den später eintretenden Aufwand teilweise abzudecken.

Der Anstieg der Liegenschaftenabschreibungen (einschliesslich der Rücklagen für spätere Heimfallentschädigungen) von 8% auf 11% innerhalb von 10 Jahren ist grösstenteils vom zürcherischen Abschreibungsmodell mit der festen Verzinsung der Reservebeiträge bestimmt, das zu niedrigen Anfangskosten führt und im Endeffekt auf eine Abschreibungsdauer zwischen 60 und 70 Jahren hinausläuft. Dieses System hat sich seit Jahrzehnten bewährt und führt zu ähnlichen Auswirkungen wie die neueren Bundesmodelle, nämlich zu niedrigeren Anfangsmieten.

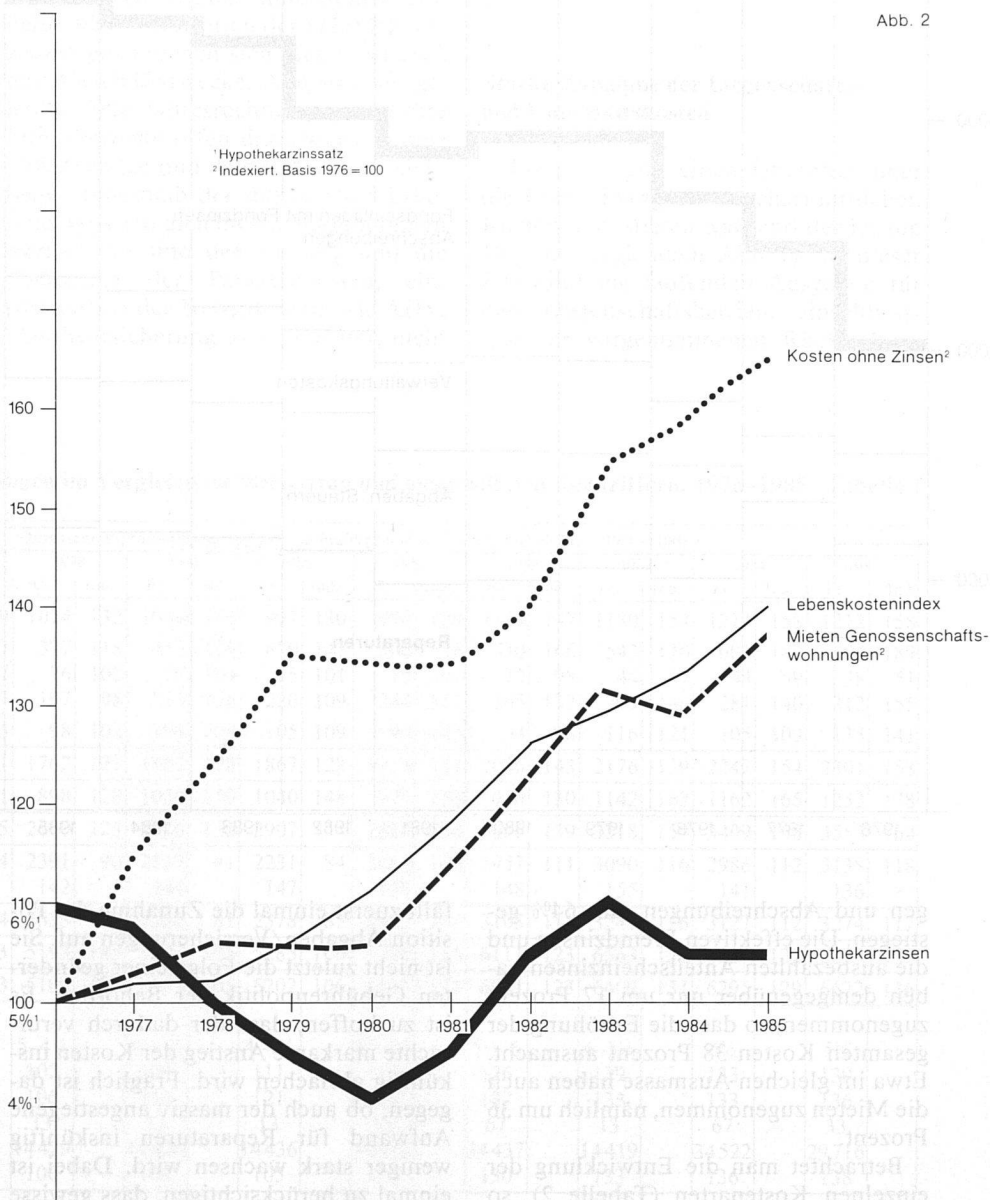
**Kostenstruktur und Mietzinse 1976–1985 in Franken pro Wohnung und Jahr** Tabelle 2

Jahr	Reparaturen	Abgaben Vers./ Steuern	Verwaltungskosten	Total Geldliche Kosten	Rücklagen Abschreibungen	Kosten ohne Zinsen	Fremdzinsen	Gesamtkosten	Mieten
1976	767	393	297	1457	703	2160	2797	4957	4888
1977	917	415	295	1627	854	2481	2636	5117	5038
1978	1014	453	295	1762	898	2660	2533	5193	5109
1979	1056	489	317	1862	1054	2916	2281	5197	5133
1980	997	545	325	1867	1040	2907	2378	5285	5202
1981	990	581	343	1914	972	2886	2822	5708	5556
1982	1124	603	359	2086	920	3006	3105	6111	6041
1983	1180	577	409	2176	1142	3318	3245	6563	6409
1984	1214	647	386	2247	1162	3409	3127	6536	6295
1985	1212	642	447	2301	1252	3553	3274	6827	6672

Entwicklung seit 1976, Index mit Basis 1976 = 100									
1976	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1977	119	106	99	111	121	115	94	103	103
1978	132	115	99	121	128	123	90	105	106
1979	138	124	107	128	150	135	81	105	105
1980	130	139	109	128	148	134	85	106	106
1981	129	148	115	131	138	134	101	115	114
1982	147	153	121	143	130	139	111	123	123
1983	154	147	138	139	162	154	116	132	131
1984	158	165	130	154	165	158	112	132	129
1985	158	163	151	158	178	164	117	138	136

**Entwicklung von Kosten, Mieten und Hypothekarzinsatz**



Versicherungs- und Bilanzwerte in Franken	1976		1977		1978		1979		1980		1981		1982		1983		1984		1985	
		Ind.		Ind.		Ind.		Ind.		Ind.		Ind.		Ind.		Ind.		Ind.		Ind.
Gebäudeversicherung	99955	100	101377	101	103135	103	110570	111	117745	118	127510	128	138500	138	142584	142	141700	142	141444	142
Gebäudekostenindex	–	100	–	104	–	106	–	110	–	121	–	132	–	137	–	133	–	133	–	136
Anlagekosten <sup>1</sup>	61214	100	63544	104	65267	107	66120	108	69096	113	71442	117	73017	110	75810	124	78880	129	81730	133
Übrige Aktiven	4002		4060		3615		4565		3530		4204		4397		4766		3928		3878	
Fremdkapital	54058	100	55728	103	56583	105	57508	106	58323	108	60904	113	61728	114	63837	118	65718	121	67561	125
Erneuerungsfonds	1715	–	1882	–	1909	–	2070	–	2524	–	2623	–	2960	–	3275	–	3209	–	3353	–
Amortisations-/Heimfallkonto	5074	–	5477	–	5773	–	6303	–	6830	–	7322	–	7858	–	8431	–	8843	–	9345	–
Eigenkapital	4369	–	4517	–	4617	–	4804	–	4749	–	4797	–	4869	–	5033	–	5038	–	5349	–

Ind. bedeutet indexierter Wert, Basis 1976=100.

<sup>1</sup> Nach Abzug von Barsubventionen à fonds perdu.

**Vernünftige Mietzinspolitik der Baugenossenschaften**

Die Zinspolitik und die Zinsänderungen auf dem Kapitalmarkt sind nur eine Dominante (vgl. Abb. 2). Sie ist stärker bei neueren Wohnungen und schwächer bei Altwohnungen.

Weitere Einflussgrössen, von denen nicht viel geredet wird, die aber die Mieten ebenso nachhaltig beeinflussen, sind:

- die allgemeinen Kostensteigerungen bei Dienstleistungen und Handwerkerlöhnen, sodann

- die gelockerte Wohnungsnot mit vermehrten Umzügen und höheren Ansprüchen der Mieterschaft, und schliesslich<sup>a</sup>

- neue Techniken und Anforderungen, zum Teil auch aus Energiesparmassnahmen.

Daraus kann abgeleitet werden, was übrigens auch aus anderen Statistiken ablesbar ist:

- Die grossen Hypothekarschwankungen in den letzten 10 Jahren haben nur bei Erhöhungen unmittelbare Auswirkungen auf die Mieten.

- Zurückgehende Hypothekenzinse werden wegen der Kostensteigerungen kompensiert, so dass die Mieten nicht gesenkt werden können.

- In ruhigeren Zeiten wird jeweils Bilanz gemacht; Rückstände im Dek-

kungsbereich werden dann durch tragbare Mietzinserhöhungen ausgeglichen.

So einfach sich diese Feststellungen anhören, sie sind Ausfluss komplizierter wirtschaftlicher Vorgänge. Sie sind auch Zeichen des Ausgleichs und der Stabilität und somit gesunder genossenschaftlicher Mietzinspolitik.

**Kennziffern, bezogen auf Anlagekosten und Versicherungswert**

Tabelle 4

Kennziffer		1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Brutto- rendite	A	7.98	7.93	7.82	7.76	7.53	7.77	8.27	8.45	7.98	8.16
	B	4.89	4.96	4.95	4.64	4.42	4.36	4.36	4.49	4.44	4.71
Geldliche Kosten	A	2.38	2.56	2.74	2.82	2.70	2.68	2.86	2.87	2.85	2.82
	B	1.46	1.60	1.71	1.68	1.58	1.50	1.51	1.53	1.59	1.62
Gesamtkosten ohne Zinsen	A	3.53	3.90	4.07	4.41	4.21	4.04	4.12	4.38	4.32	4.35
	B	2.16	2.45	2.57	2.64	2.47	2.26	2.17	2.33	2.41	2.51
Kosten total	A	8.10	8.05	7.96	7.86	7.65	7.99	8.37	8.70	8.29	8.35
	B	4.96	5.05	5.03	4.70	4.49	4.48	4.41	4.60	4.61	4.82

A= in Prozent der durchschnittlichen Anlagekosten einer Wohnung

B= in Prozent des durchschnittlichen Versicherungswertes einer Wohnung

# «Fenner Liegenschaften 2000»

und

# «Fenner Baugenossenschaften 2000»

Die zeitsparenden und vieles vereinfachenden EDV-Gesamtlösungen.

**FENNER**  
data systems

Fenner Data Systems, 8125 Zollikerberg,  
Bühlstrasse 1, Telefon 01/391 38 38  
Geschäftsstellen in Sissach und Bern

## EDV komplett?

Ja, darüber möchten wir mehr erfahren!

Firma \_\_\_\_\_

Branche \_\_\_\_\_

zHv \_\_\_\_\_

Strasse \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Senden an Fenner Data Systems, 8125 Zollikerberg