

Kostenstatistik 1988 der Baugenossenschaften

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **64 (1989)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105708>

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.

Kostenstatistik 1988 der Baugenossenschaften

Die 33 von der Kostenstatistik des SVW erfassten Baugenossenschaften im Raume Zürich verfügten 1988 über 30 102 Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen ihre laufenden Aufwendungen für eine Mietwohnung im Mittel um 2,8% an. Das ist etwas mehr als die Teuerung bei den Konsumentenpreisen, die knapp 2% betrug. Die Mietzinseinnahmen vermochten mit der Zunahme des Aufwandes nicht ganz Schritt zu halten, wie die nebenstehende Tabelle 1 zeigt.

Reparaturkosten ganz vorne

Wie ein roter Faden geht durch die Statistik der Baugenossenschaften seit längerer Zeit die überproportionale Zunahme der Reparaturkosten. Ihr Anstieg schwächte sich 1988 gegenüber dem Vorjahr zwar von 10,9% auf 4,9% ab. Dies dürfte aber vor allem eingetreten sein, weil obere Kostengrenzen erreicht worden sind. Diese sind zum Teil eine Folge der Kapazitätsprobleme sowohl im Baugewerbe, als vermutlich auch in den Verwaltungen der Genossenschaften selbst. Es fällt weiterhin auf, dass kleinere Baugenossenschaften weit mehr Reparaturaufwendungen zu verzeichnen haben als grössere (Tabelle 2).

Bei den Abgaben zeigt sich die Wirkung eines grösseren Kostenschubes, der noch längere Zeit anhalten wird. Er wird hervorgerufen durch die Tarifierhöhungen der Werke (Wasser, Abwasserreinigung usw.). Zum Teil änderten die Werke überdies ihren Abrechnungsmodus, was Schwierigkeiten bei der Abgrenzung bewirkt. Die Aufwendungen für das Kabelfernsehen werden von einem Teil der Baugenossenschaften direkt aus den Mietzinsen bestritten. Kostensteigerungen im Zusammenhang mit dem Kabelfernsehen machen sich dort bei den von der Betriebsrechnung erfassten Abgaben bemerkbar. Zum Teil allerdings verrechnen die Baugenossenschaften die Kosten des Kabelfernsehens den Mietern als Nebenkosten direkt weiter.

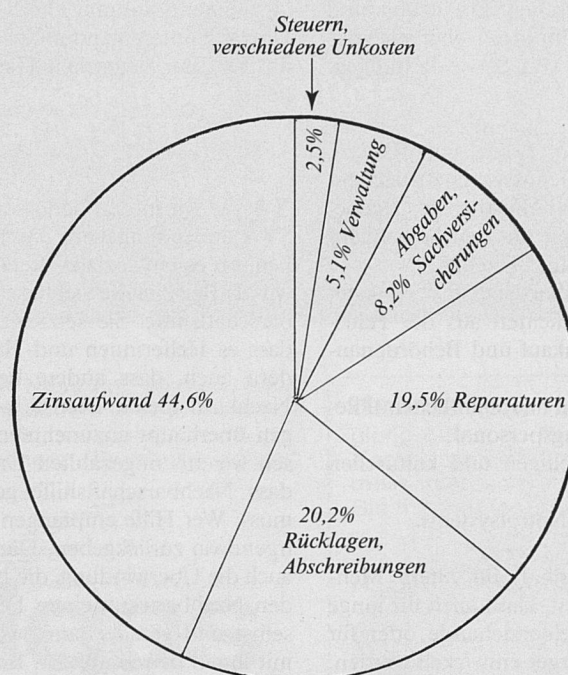
Innerhalb kurzer Zeit hat die elektronische Datenverarbeitung Einzug in die Verwaltungen genommen. Das hat hauptsächlich die Kostensituation der kleineren und mittleren Genossenschaften beeinflusst. Zur Hauptsache ist es die Belastung durch Abschreibungen und die Anschaffung neuer Formulare. Direkt in den Verwaltungskosten niedergeschlagen hat sich die 2. Säule der Personalvorsorge, wo zum Teil erhebliche Beiträge zur Nachversicherung Angestellter angefallen sind.

Kosten und Mietertrag einer Wohnung im Mittel von rund 30 000 Genossenschaftswohnungen, 1987 und 1988

Tabelle 1

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Fr.	1987	1988	Veränderung in %	
			1987/88	1986/88
Reparaturen	1432	1503	4,9%	16,3%
Abgaben, Sachversicherungen	600	635	5,8%	6,5%
Steuern	41	44	7,3%	7,3%
Verwaltung	365	390	6,8%	14,7%
Unkosten	142	143	0,7%	12,6%
Total diverse Kosten	2580	2715	5,2%	13,3%
Rücklagen, Abschreibungen	1525	1555	2,0%	9,4%
Gesamtkosten ohne Zinsen	4105	4270	4,0%	11,9%
Fremdzinsen	3238	3279	1,3%	1,3%
Eigenkapitalzinsen, ausbez.	145	151	4,1%	4,9%
Total Zinsaufwand	3383	3430	1,4%	1,5%
Gesamtkosten	7488	7700	2,8%	7,0%
Mietzinseinnahmen	7346	7540	2,6%	6,9%

Die Aufteilung des Mietfrankens 1988



zum Teil in Verbindung mit Gruppen stattfinden.

Neben den erwähnten Festen und gesellschaftlichen Veranstaltungen können sich die Genossenschaftsmieter also auch aktiv betätigen in eigenen Schachclubs, an der Jassmeisterschaft, beim Handbrauturnieren, in der Fotogruppe, im Bocciaclub und –

Die Rücklagen und Abschreibungen nahmen mit 2% nur leicht zu. Die Rücklagen dienen einem doppelten Zweck. Primär geht es darum, die von der Genossenschaft angelegten Fonds zu äufnen. Im weiteren erfüllen sie aber auch eine Art Pufferfunktion, denn in der Praxis ergeben sich die Rücklagen aus dem Einnahmenüberschuss der Jahresrechnungen.

Substanzverlust droht

Generell ist festzustellen, dass die Rücklagen für die Erneuerung der Liegenschaften nicht mehr den zu erwartenden Kosten entsprechen können, wenn sie nur entsprechend den ursprünglichen, tiefen Nettoanlagekosten bemessen werden. Tabelle 2 zeigt den gewaltigen Unterschied zwischen den Nettoanlagekosten und den Versicherungswerten der Liegenschaften. Im Laufe der Zeit wird der Fehlbetrag zwischen dem Versicherungswert und den Nettoanlagekosten (als Basis der Rücklagen) immer grösser. Realistisch ist einzig der Versicherungswert, da er einen Gegenwartswert darstellt und nicht eine historische Grösse wie die Nettoanlagekosten. Die ungenügenden Rücklagen führen allmählich zu Substanzverlusten, welche bei den älteren Wohnungen und den kleineren Baugenossenschaften mit alter Bausubstanz besonders schwerwiegend sind.

Wegen einer Änderung in der Praxis der Stadt Zürich wurde es möglich, früher bezogene Subventionen zurückzuzahlen. Statistische Angaben über das Ausmass der Rückzahlungen fehlen. Es darf angenommen werden, dass die Rückzahlungen zum grösseren Teil mit eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert wurden. Die Folge sind etwas erhöhte Nettoanlagekosten und bescheidene Erhöhungen des Mietzinses.

Trübe Aussichten

Gesamthaft ist die Rechnung für die meisten Baugenossenschaften im Jahre 1988 aufgegangen, indem die Mehrkosten durch zusätzliche Mieterträge ausgeglichen worden sind. Es kann heute schon gesagt werden, dass 1989 in diesem Bereich wichtige Entscheidungen getroffen werden mussten. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass im ganzen Gerede um die Steigerung des Hypothekarzinssatzes die ebenso bedeutsame Zunahme der Kosten im Unterhalt- und Verwaltungsbereich nicht untergeht. In

Mietzinseinnahmen, Kosten und Kennzahlen einer Wohnung, nach Grösse der Genossenschaft, 1988

Tabelle 2

Mittelwerte pro Wohnung und Jahr 1988, in Franken	Wohnungsbestand der Genossenschaft				Mittelwert aller Wohnungen
	250-400	401-600	601-1000	mehr als 1000	
Mietzinseinnahmen	6653	7649	7901	7395	7540
Gesamtkosten, davon	6774	7866	8035	7555	7700
Zinsaufwand	2174	3226	3789	3414	3430
Rücklagen und Abschreibungen	1090	1630	1451	1630	1555
Diverse Kosten, total	3510	3010	2795	2511	2715
Diverse Kosten, detailliert:	3510	3010	2795	2511	2715
Reparaturen	2147	1770	1571	1327	1503
Abgaben und Sachversicherungen	689	642	602	645	635
Steuern	65	49	52	37	44
Verwaltung	456	400	425	362	390
Unkosten	153	149	145	140	143
Kennzahlen pro Wohnung:					
Wert Gebäudeversicherung	167959	157350	159507	164452	162137
Nettoanlagekosten	61923	83781	90457	88481	87042
Fremdkapital	43795	63476	71913	70009	68279
Eigenkapital	5645	5644	5952	4988	5389
Erneuerungsfonds	3860	6331	4713	4465	4797
Amortisations-/Heimfallkonto	12606	12518	11772	12202	12151
Anzahl erfasster Wohnungen	1420	4704	8345	15633	30102

Mehraufwand zufolge Hypothekarzins- und Kostensteigerung nach Grösse der Genossenschaft

Tabelle 3

Mehraufwand infolge von	Wohnungsbestand der Genossenschaft und jährlicher Mehraufwand pro Wohnung (in Franken)				Mittelwert aller Wohnungen
	250-400 Wohnungen	401-600 Wohnungen	601-1000 Wohnungen	über 1000 Wohnungen	
1% Kapitalzinsfuss-Erhöhung	437	634	719	700	682
5% Teuerung	230	232	213	207	213
Erforderlicher Mietzinsaufschlag	667	866	932	907	895
ausgedrückt in % der bisherigen Miete	10,0%	11,3%	11,8%	12,3%	11,9%

Tabelle 3 wurde versucht, die voraussichtliche zukünftige Entwicklung der Kosten zu erfassen. Dabei wird ausgegangen von der Annahme, dass die Hypothekarzinsen um 1% zunehmen und die Kostenteuerung 5% betragen werden. Die Basiswerte für Fremdkapital, Betriebskosten und Mietzinseinnahmen sind den übrigen Tabellen entnommen.

Tabelle 2 über die Bilanzstrukturen nach Grössenklassen der Genossenschaften zeigt, wie sehr der Erneuerungsfonds bei

kleineren Genossenschaften ungenügend dotiert ist. Die zu kleine Erneuerungskraft muss dort auf die Dauer zu Substanzverlusten führen. Im Umlageverfahren finanziert werden sie zum Teil bei Genossenschaften mit hohem Wohnungsbestand. Bei den Amortisationskonten (Wertberichtigung) ist kein Unterschied festzustellen bei Genossenschaften mit jüngerem Wohnungsbestand und solchen mit einem alten Bestand zu tiefen Nettoanlagekosten. In beiden Fällen sind die Frankenbeträge im Amortisationskonto gleich.