

15 Jahre Kostenstatistik - ein Wendepunkt?

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 10: **Badezimmer**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105842>

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.

Von Willi Morger

15 Jahre Kostenstatistik – ein Wendepunkt?

Die Hypothekarzinsen – Gesprächsthema Nr. 1 im Jahre 1990 – haben sich in den Rechnungen niedergeschlagen, jedoch noch nicht in vollem Masse. Festhypotheken mit niedrigen Sätzen, das Zurückhalten der Stadt Zürich und der Stamm an niederverzinslichen Subventionsdarlehen wirken sich kostenhemmend aus. Immerhin haben sich die Fremdzinsen um 500 Franken pro Wohnung erhöht, was gegenüber 1989 14,5 Prozent Mehraufwand bedeutet (vgl. Tab. 1 und 2). Innerhalb von zwei Jahren hat sich diese Position um 20 Prozent erhöht. Die allgemeinen Kosten (Reparaturen, Abgaben und Verwaltung) weisen eine Teuerungsrate von 9,9 Prozent auf. Real stagnieren die Ausgaben für Reparaturen, da die Kostenzunahmen innerhalb der Teuerungsrate liegen. Das gleiche lässt sich auch für die Verwaltungskosten sagen, zumal der Investitionsschub für die Datenverarbeitungsanlagen sich abflacht. Mit 5 Prozent Anteil an den Gesamtkosten bewegen sich diese auf der Höhe der Kosten für Fremdverwaltungen. Eine Grössenordnung, die im Auge zu behalten ist.

Tabelle 1

Kosten und Erträge 1989/90

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken	1990	1989	Veränderung in %	
			1989/90	1988/90
Reparaturen	1679	1535	10,5%	12,9%
Abgaben, Sachversicherungen	753	689	9,3%	18,5%
Steuern	52	46	13,0%	18,2%
Verwaltung	451	417	8,1%	15,6%
Unkosten	173	158	9,5%	21,0%
Total diverse Kosten	3126	2845	9,9%	15,1%
Rücklagen, Abschreibungen	1807	1623	11,3%	16,2%
Gesamtkosten ohne Zinsen	4933	4468	10,4%	15,5%
Fremdzinsen	3936	3437	14,5%	20,0%
Eigenkapitalzinsen ausbezahlt	179	164	9,1%	18,5%
Total Zinsaufwand	4115	3601	14,3%	20,0%
Gesamtkosten	9048	8069	12,1%	17,5%
Mietzinseinnahmen	8730	7873	10,9%	15,8%

Grundlagen: Ergebnis aus 33 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 30349 Wohnungen, umgerechnet auf eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung (Durchschnitt).

Pro Wohnung sind 1990 die Gesamtkosten um 979 Franken höher als 1989, während die höheren Mieten nur 857 Franken betragen. Die Differenz ist durch die höheren Aktivzinsen – mit Festgeldansätzen bis zu 8 Prozent Jahreszins – mehr als ausgeglichen.

Wollte man die Kapitalzinsschwankungen vermindern, liesse sich dies nur über einen grösseren Eigenkapitalanteil bewerkstelligen. Die ominöse Behauptung, dass man durch Schulden reich werde, trifft ja paradoxerweise in besonderer Weise für die Baugenossenschaften zu. Die Landpreis- und Baukostenteuerungen lassen unsere Liegenschaften ständig im Werte steigen, was in Tabelle 4 deutlich zum Ausdruck kommt. Wollte man diese Mehrwerte jedoch realisieren, und da liegt der Hund begraben, müssten auch die Mieten entsprechend angepasst oder die Liegenschaften zu Spekulationspreisen verkauft werden. Das allerdings wäre das Ende des Traumes der günstigen Mieten. Trotzdem: nützlich sind die höheren Schatzungen, denn sie verhelfen bei Kreditaufnahmen für Umbauten und Renovationen zu günstigeren Krediten.

Tabelle 2

Kennzahlen 1990

Mittelwerte pro Wohnung im Jahre 1990 in Franken	Wohnungsbestand der Genossenschaft				Mittelwert aller Wohnungen
	250–400	401–600	601–1000	mehr als 1000	
Mietzinseinnahmen	7517	8656	9249	8562	8730
Gesamtkosten, davon	7746	8981	9527	8908	9048
Zinsaufwand ¹	2907	3832	4666	3982	4115
Rücklagen und Abschreibungen	1280	1953	1635	1915	1807
Diverse Kosten, total	3559	3196	3226	3011	3126
Diverse Kosten, detailliert:					
Reparaturen	1949	1783	1755	1618	1679
Abgaben und Sachversicherungen	810	728	753	755	753
Steuern	54	47	68	44	52
Verwaltung	579	448	478	425	451
Unkosten	167	190	172	169	173
Kennzahlen pro Wohnung:					
Wert Gebäudeversicherung	182264	181932	188160	188378	186565
Nettoanlagekosten	64521	86101	97070	92358	91616
Fremdkapital	44934	64822	76988	73149	71851
Eigenkapital	6161	6474	6295	5672	5988
Erneuerungsfonds	4522	6640	5563	5143	5441
Amortisations-/Heimfallkonto	13923	13755	13529	13773	13705
Anzahl der Wohnungen	1420	4088	9037	15804	30349
Soll-Rücklagen gemäss neuem Reglement ²	1424	1748	1667	1685	1639
Differenz in Franken und Prozenten von Mieten	+3,7% 280	-2,4% 205	+0,3% 32	-2,7% 230	-1,9% 168

¹ Fremdkapitalzinsen und Verzinsung Anteilschneidkapital
² Einlagen gemäss neuem kantonalzürcherischem Gesetz, ½ Prozent vom Gebäudeversicherungswert und 4 Prozent Zins Erneuerungsfonds, ½ Prozent von den Anlagekosten o./Land (Annahme 90 Prozent) und effektive Abschreibungen

Neue Massstäbe

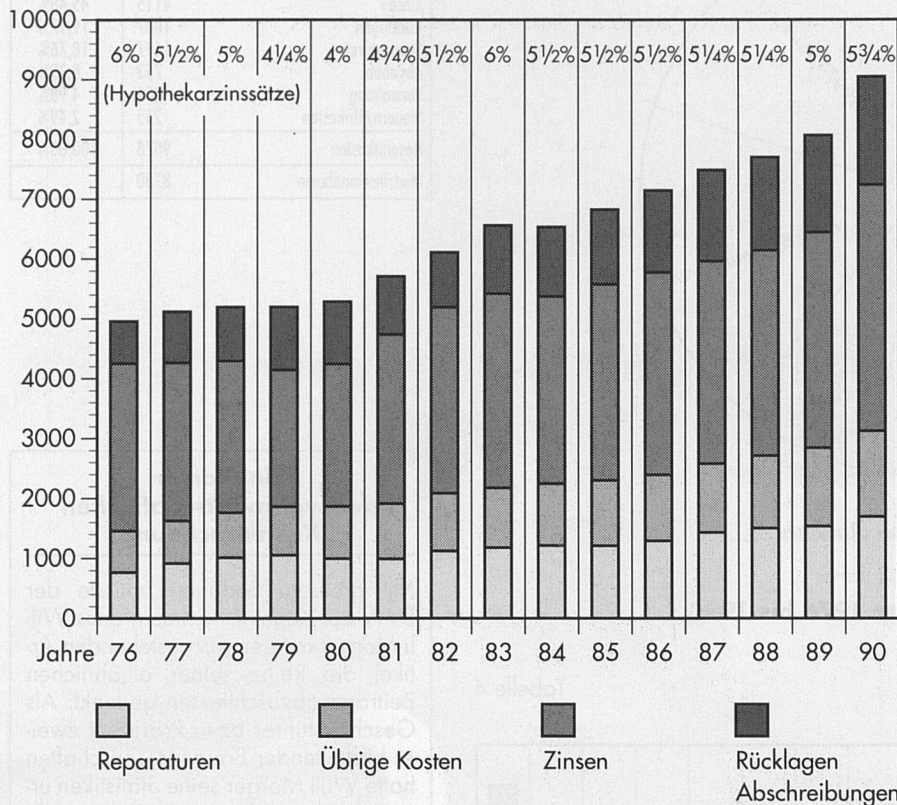
Mit dem neuen Gesetz des Kantons Zürich über die Förderung des Wohnungsbaus mit entsprechender Verordnung sind auch Vorschriften, die das Rechnungswesen der Genossenschaften behandeln, in Kraft gesetzt worden. Mancherorts musste festgestellt werden, dass das bisherige Mietaufkommen zu gering ist. Warum sind die Differenzen entstanden? Die vorgängigen Vorschriften der Stadt Zürich basierten ausschliesslich auf den ursprünglichen Erstellungskosten. Die anhaltende Teuerung für Renovationen und den dafür vorgesehenen

Die aussergewöhnliche Lösung für die Renovation von Badezimmern im Mehrfamilienhaus.

Kostenentwicklung 1976 bis 1990

Franken pro Wohnung/Jahr

Tabelle 3



Rückstellungen klappten je länger, desto mehr auseinander. Jene Genossenschaften, die sich strikte an das alte Reglement hielten und die Fondsrückstellungen danach richteten, sahen keine Veranlassung, die Mieten einem Kaufkraftverlust anzupassen. Die Mieten konnten niedrig gehalten werden. Es gab jedoch noch einen anderen Massstab, die Rücklagen festzusetzen: das Zürcher Steuergesetz, welches höhere Abschreibungssätze zulies. Vermutlich mehr als die Hälfte aller Genossenschaften machte davon Gebrauch. Auch die Mietzinspolitik richtete sich danach. Dieses Beispiel ist typisch für den Begriff der Kostenmiete, der nicht genau definiert ist, so dass unterschiedliche Interpretationen zu sehr verschiedenen Ergebnissen führen.

Die Auswertungen in Tabelle 2 zeigen, dass die Differenzen zwischen den bisherigen Rücklagen bei den Genossenschaften und den neuen kantonalen Vorschriften gering sind. Über alle Genossenschaften hinweg ist das Resultat positiv, das heisst, dass keine Mietzinsänderungen entstehen. Bei kleineren Genossenschaften mit hohem Altbestand kann es Rückwirkungen auf die Mieten ergeben, jedoch weit unter 5 Prozent. Die Aufschläge betreffen überdies nur niedrige Mietzinsen. Eine Untersuchung für das Jahr 1989 hat dieses Ergebnis bestätigt. Da die Zahlen alles Mischwerte darstellen, können die Aufschläge für eine einzelne Wohnung höher sein. Hätte diese Regelung schon vor 15 Jahren bestanden, so würden die Einlagen in den bestehenden Erneuerungsfonds 2 1/2 mal

höher sein. Also rund 15 000 Franken pro Wohnung, statt der bescheidenen 5400 Franken, sofern die höheren Mittel nicht in die Liegenschaften investiert worden wären. Zukünftige Grossernewerungen, die früher oder später, dem Zeitgeist entsprechend, auch räumliche Umgestaltungen erfordern, sind ohne gesicherte Rückstellungen nicht auszudenken. Auch die Mietzinsgesetzgebung schränkt die Überwälzung von Umbaukosten zunehmend ein, so dass allein aus diesem Grunde grössere Reserven erforderlich sind.

Ein Blick zurück

Die Kostenstatistiken werden nun seit 15 Jahren veröffentlicht. Sie sind in Helvetien in ihrer Art einzig. Sie zeigen in absoluten Zahlen die Entwicklungen seit 1976. Auffällig sind die Rückwirkungen der Zinsen, denn sie beeinflussen zum Teil auch das Kostenverhalten, besonders die Höhe der Rücklagen. Auch Rezessionszeiten lassen sich ablesen, besonders die der siebziger Jahre (vgl. Tab. 3 und 4). Es ist hier schon mehrmals auf die Kalkulationshilfen der Subventionsbehörden hingewiesen worden. Damit man kalkulieren kann, müssen Unterlagen zur Verfügung stehen, und die Begriffe müssen klar definiert sein. Eine erste Kalkulation kann aus der Jahresrechnung hervorgehen, indem die Kosten soweit als möglich den einzelnen Kostenträgern zugeteilt werden. Eine zweite Kalkulation lässt sich mit den von den Behörden angewandten Quoten erstellen. Eine dritte könnte man aus einem Mix der Jahresrechnung und Erfahrungszahlen, wie sie zum Teil aus diesen Statistikzahlen zur Verfügung stehen, erhalten. Und dann gilt es zu vergleichen, zu begutachten. Solchen Feststellungen und Themen ist die Herbsttagung der Sektion Zürich gewidmet «Grundlagen für eine reine Kostenmiete.» (Vgl. dazu die Ausschreibung auf S. 23.)

Von Willi Morger

15 Jahre Kostenstatistik – ein Wendepunkt?

Mieterfranken 1990

Tabelle 5a

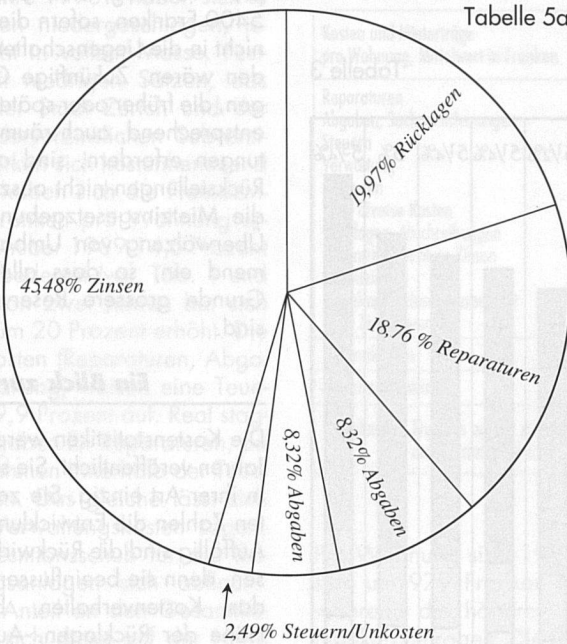


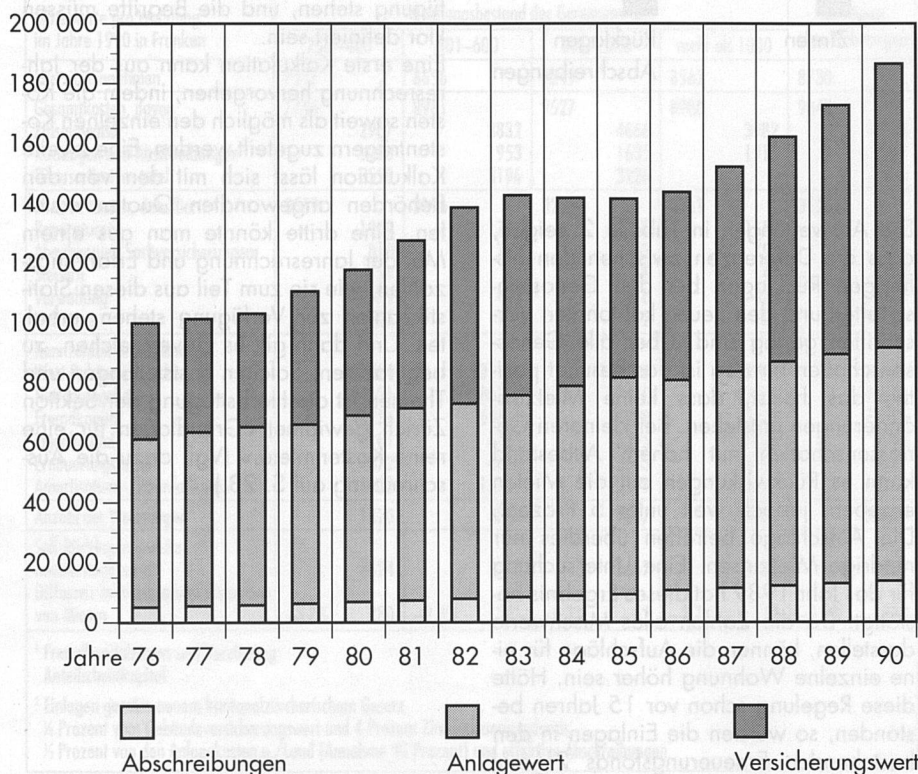
Tabelle 5b

Aufteilung des Miefkrankens	1990	Anteile in %
Zinsen	4115	45,48%
Rücklagen	1807	19,97%
Reparaturen	1697	18,76%
Abgaben	753	8,32%
Verwaltung	451	4,98%
Steuern/Unkosten	255	2,49%
Gesamtkosten	9078	100,00%
Mietzinseinnahmen	8730	

Entwicklung der Werte 1976 bis 1990

Franken pro Wohnung/Jahr

Tabelle 4



Ein Pionier der wohnwirtschaftlichen Kostenrechnung

Mit grossem Bedauern musste der SVW zur Kenntnis nehmen, dass Willi Morger mit dem voranstehenden Artikel die Reihe seiner alljährlichen Beiträge abzuschliessen gedenkt. Als Geschäftsführer bzw. Präsident zweier bedeutender Baugenossenschaften hatte Willi Morger seine Statistiken ursprünglich zum Hausgebrauch erstellt. Denn wie kaum ein zweiter Genossenschaftler verfügt er über fundierte Kenntnisse in Betriebswirtschaft und im Rechnungswesen. Um sie anzuwenden, bildet die Kostenstatistik ein unerlässliches empirisches Hilfsmittel. Das stellten allmählich auch seine Kollegen fest, und durch die Publikation im «wohnen» konnte alsdann ein weiterer Kreis von Willi Morgers aufwendiger Gedanken- und Rechenarbeit profitieren. Sie alle sind Willi Morger zu grossem Dank verpflichtet. Die im «wohnen» veröffentlichte Kostenstatistik ist nach wie vor die einzige Quelle auf breiter Basis gewonnener betrieblicher Kennzahlen der schweizerischen Wohnungswirtschaft. Der SVW fühlt sich deshalb verpflichtet, das von Willi Morger begonnene Werk weiterzuführen. Wenn immer möglich, sollen weitere Landesgedenken mit einbezogen werden.