Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 56 (1981)

Heft: 12

Artikel: Genossenschaftsrechnungen am Wendepunkt

Autor: Morger, Willi / Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105121

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: 18.07.2025

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

Willi Morger und Fritz Nigg

Genossenschaftsrechnungen am Wendepunkt

Schwierige Zeiten stehen den Bau- und Wohngenossenschaften bevor. Dies geht aus der nun schon zum dritten Mal durchgeführten Erhebung über die Rechnungen und Bilanzen von 13 Zürcher Baugenossenschaften mit heute insgesamt 14 400 Wohnungen hervor. Es handelt sich dabei um grössere und mittlere Genossenschaften mit gut vergleichbarer Rechnungsführung. Ein Einbezug von Genossenschaften anderer Regionen wäre in dieser Hinsicht komplizierter gewesen; er bleibt ein Fernziel der statischen Bemühungen des SVW.

Das Ausgangsjahr ist 1976. Damals war eine ausgesprochene Hochzins- und Boomperiode eben zu Ende gegangen. Sie war verbunden mit einer starken Teuerung, die mit dazu beigetragen hatte, dass die finanzielle Basis der Genossenschaften stark angegriffen wurde. Zulasten der Substanz waren nämlich anfangs der siebziger Jahre Mietzinserhöhungen nur sehr zaghaft vorgenommen worden, weil man sich davon einen Beitrag zur Bekämpfung der Inflation versprach.

Im Vergleich zu den früher erschienenen Beiträgen (Das Wohnen 12/1978 und 10/1980) werden hier mehr statistische Auswertungen und erstmals auch grafische Darstellungen veröffentlicht. Dementsprechend kann sich der Text auf einige wenige Feststellungen beschränken.

Die konstante Zunahme des Wertes der Liegenschaften (entsprechend den Anlagekosten) ist in erster Linie auf die Erneuerung bestehender Wohnungen zurückzuführen. Der Zuwachs an neuen Wohnungen dagegen betrug im Jahr weniger als ein Prozent. Finanziert wurden die um 13 Prozent gestiegenen Anlagekosten mit Fremdkapital (Zunahme um acht Prozent) und im übrigen durch eigene Mittel, zu denen auch die Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds zu zählen sind.

Die durchschnittlichen Mieterträge haben im gleichen Ausmass zugenommen wie die Fremdschulden. Da wegen der gesenkten Zinssätze weniger Aufwendungen für den Zinsendienst erbracht werden mussten, konnten die Genossenschaften mehr Reparaturen vornehmen und zudem die Rücklagen für später anfallende Reparaturen und Erneuerungen erhöhen. Nachdem die Genossenschaften sich somit während einiger Jahre etwas erholen konnten, ist schon 1980 ein Umschwung eingetreten. Erstmals haben die Fremdzinsen die Rechnungen wieder stärker belastet,

Entwicklung des Mietzinsertrages und der hauptsächlichen Kosten 1976–1980
Indexiert, Ausgangsjahr 1976 = 100

	1976	1977	1978	1979	1980
Mietzinse	100	103	105	105	106
Fremdzinsen	100	94	90	80	84
Reparaturen	100	119	132	138	130
Rücklagen (inkl. Fondszinsen) und Abschreibungen	100	123	130	155	154
Abgaben (ohne Steuern)	100	107	118	129	147

Prozentuale Gliederung der Aufwendungen 1976–1980

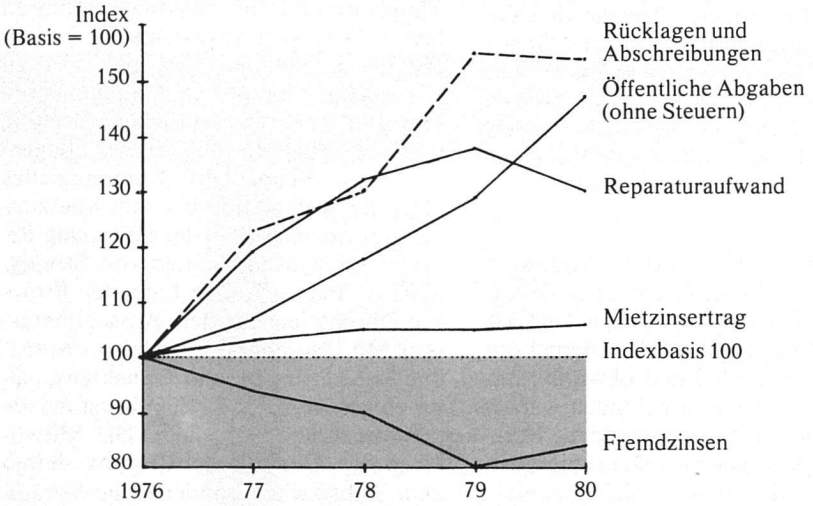
Aufwand-Position	1976	1977	1978	1979	1980
Fremdzinsen	53,5	48,6	46,0	41,1	42,1
Öff. Abgaben[1]	7,9	8,1	8,8	9,4	10,3
Verwaltung und übrige Kosten	6,0	5,8	5,7	6,1	6,3
Reparaturen, Erneuerungen	15,4	17,9	19,5	20,3	18,8
Rücklagen inkl. Fondszinsen[2]	13,1	15,6	16,4	19,5	19,0
Abschreibungen[2]	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7
Reingewinn[3]	2,9	2,9	2,8	2,8	2,7
Total (gerundet)	100%	100%	100%	100%	100%

[1] Inkl. Steuerleistungen [2] In der grafischen Darstellung zusammengefasst [3] Rückvergütung an die Genossenschafter

Entwicklung von Vermögenswerten und Schulden 1976–1980
Indexiert, Ausgangsjahr 1976 = 100

	1976	1977	1978	1979	1980
Buchwert der Liegenschaften (Anlagekosten)	100	104	107	108	113
Fremdkapital	100	103	104	106	108
Offene Reserven	100	108	113	123	138

Entwicklung des Mietzinsertrages und der hauptsächlichen Kosten 1976–1980
Ausgangsjahr 1976 = 100



wenn sie auch noch wesentlich niedriger geblieben sind als 1976. Aber schon dies hat offensichtlich genügt, um den Reparaturleistungen und der Reservenbildung einen Dämpfer zu versetzen.

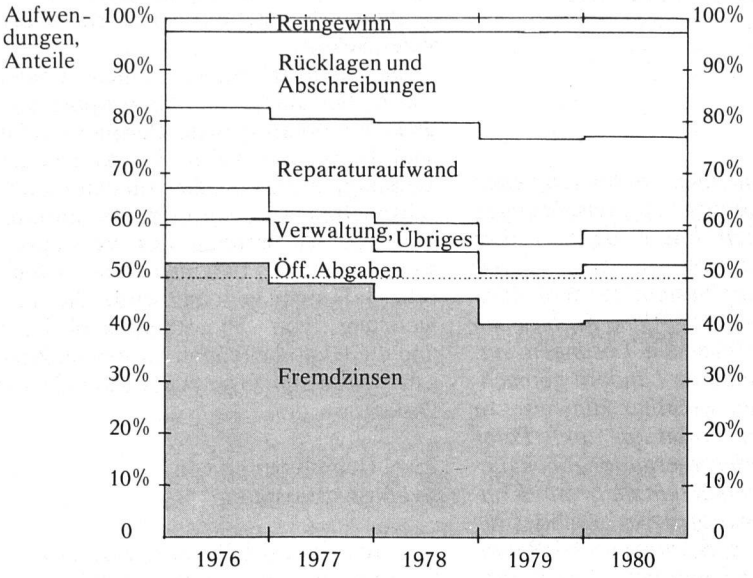
Ein weiterer Hypothekarzinsschub, wie er für 1982 bevorsteht, wird viele Genossenschaften bereits vor einschneidende finanzielle Probleme stellen, sind doch Mietzinserhöhungen generell je länger desto schwieriger. Die Mieten selbst stossen bei neueren Wohnungen oder bei renovierten Häusern bald an eine obere Grenze, wenn man nicht Neubaukosten als Massstab für die Mietzinse benutzen kann oder will.

Zusätzlich verengt wird der finanzielle Spielraum der Genossenschaften für Reparaturen und Rücklagen durch den Mechanismus der Zinserhöhungen. Er bewirkt, dass bei der Erhöhung der Hypothekarzinsen die daraus folgende Anpassung der Mietzinse oft erst nach einem gewissen Zeitraum erfolgt. Dies führt dazu, dass Ertragsausfälle entstehen, die in absehbarer Zeit nicht wettgemacht werden können.

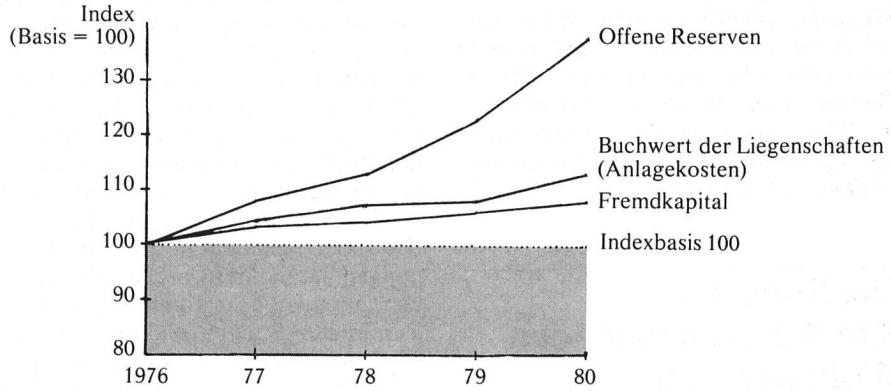
Die Vorstände und Genossenschaftsverwaltungen werden sich daher für die kommende Zeit auf erhöhte Anforderungen gefasst machen müssen.

Die Aussage der drei vorausstehenden Tabellen ist in den Grafiken nochmals bildlich zusammengefasst. Jede Grafik bezieht sich auf eine der Tabellen.

Gliederung der Aufwendungen 1976–1980
Gesamte Aufwendungen = 100 Prozent (entspricht 101–102% der Mietzinserträge)



Entwicklung von Vermögenswerten und Schulden 1976–1980
Ausgangsjahr 1976 = 100



Statistische Angaben über die Jahreskosten einer Wohnung 3 bis 4 Zimmer)
Von W. Morger berechneter Durchschnittswert aus den Jahresberichten von 13 Genossenschaften mit 14 400 Wohnungen

	1977	%		1978	%		1979	%		1980	%		Prozent Veränderung 1976–80
	Fr.	Anlagekosten	Mietzinse	Fr.	Anlagekosten	Mietzinse	Fr.	Anlagekosten	Mietzinse	Fr.	Anlagekosten	Mietzinse	
Reparaturen	917	1,4	18,2	1 014	1,6	19,8	1 056	1,6	20,6	997	1,4	19,2	+ 30
Abgaben und Steuer	415	0,7	8,2	453	0,7	8,9	489	0,7	9,5	545	0,8	10,5	+ 39
Verwaltung/übrige Kosten	295	0,5	5,9	295	0,4	5,8	317	0,5	6,2	335	0,5	6,4	+ 13
Abschreibungen	51	0,1	1,0	47	0,1	0,9	41	0,1	0,8	36	0,1	0,7	– 30
Von den Anlagekosten unabhängig	1 678	2,7	33,3	1 809	2,8	35,4	1 903	2,9	37,1	1 913	2,8	36,8	+ 27
Fremdzinsen	2 487	3,9	49,3	2 391	3,7	46,8	2 137	3,2	41,6	2 231	3,2	42,9	– 16
Fondseinlage und Zinsen	803	1,3	17,0	851	1,3	16,7	1 013	1,5	19,7	1 004	1,5	19,3	+ 54
Reingewinn	149	0,2	3,0	142	0,2	2,7	144	0,2	2,8	147	0,2	2,8	+ 1
Total durchschnittliche Jahreskosten	5 117	8,1	102,6	5 193	8,0	101,6	5 197	7,8	101,2	5 295	7,7	101,8	+ 7
Ausgewählte Kennzahlen													
Durchschnittliche Anlagekosten pro Wohnung	63 544	100		65 207	100		66 120	100		69 096	100		
Rücklagen für Erneuerungen	1 887	3,0		1 909	2,9		2 070	3,1		2 524	3,6		
Bisherige Amortisationen der Liegenschaften	5 477	8,6		5 773	8,8		6 303	9,5		6 830	9,9		
Gebäudeversicherungswert	101 277			103 135				110 570			117 745		