

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 65 (1990)
Heft: 10: Heizung, Energie

Artikel: Ruhe vor dem Sturm
Autor: Morger, Willi
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105765>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

Ruhe vor dem Sturm

Ruhe vor dem Sturm...

So ungefähr lässt sich das zusammengefasste Ergebnis der Jahresrechnung aus 33 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 30 235 Wohnungen umschreiben. Gewitterwolken sind aufgezogen, und erste Böen kündigen sich an. Nicht aus den Bilanzen und Ertragsrechnungen, wohl aber aus den Jahresberichten sind vielfältige Betrachtungen und Überlegungen über die unmittelbar bevorstehenden Kostenerhöhungen und zögernde Auswirkungen auf die Mieten herauszulesen. Es ist ein Teil der Unsicherheit, in der wir uns heute befinden.

Kostenentwicklung (Tabelle 1)

Die Gesamtkosten sind um 4,8 Prozent gestiegen (Vorjahr 2,8%), gleichmässig verteilt auf die Fremdzinsen und die übrigen Kosten. Die in den Vorjahren festgestellte stetige Zunahme bei den Reparaturen und dem Unterhalt ist fast zum Stillstand gekommen. Ob bewusst gesteuert oder als Ausdruck einer mehr instinktiven Zurückhaltung von flüssigen Mitteln, lässt sich nicht herauslesen. Kurzfristig ist aber nur dieser Rechnungsposten direkt beeinflussbar. Die von aussen beeinflussten Abgaben und Steuern haben um 8,5 Prozent zugenommen.

Eine ähnlich hohe Steigerungsrate weist der Verwaltungsbereich auf. Mit 40 Prozent Mehrkosten in den letzten fünf Jahren lässt die Position die höchste Zuwachsrates erkennen. Für den erweiterten Verwaltungsbereich (Verwaltungs- und übrige Kosten) werden 7,3 Prozent der Mieten beansprucht. Für die kleineren Genossenschaften liegt der Satz bei 8,4 Prozent, bei den grösseren bei 6,9 Prozent. Die Abschreibungen für die Datenverarbeitungsanlagen sind dabei nicht berücksichtigt. Die selbständige autonome Verwaltung ist heute noch die Norm. Vereinzelt werden Dienstleistungsbetriebe in Anspruch genommen, oder es wird mit anderen Genossenschaften zusammengespant. Auch Fusion ist kein Tabu. Neue Aspekte können sich auftun, wenn nach Ablauf von etwa zehn Jahren die Datenverarbeitungsanlagen ersetzt werden müssen.

Tabelle 1

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken	1989	1988	Veränderung in %	
			1988/89	1987/89
Reparaturen	1535	1503	2,1%	7,2%
Abgaben, Sachversicherungen	689	635	8,5%	14,8%
Steuern	46	44	4,5%	12,2%
Verwaltung	417	390	6,9%	14,2%
Unkosten	158	143	10,5%	11,2%
Total diverse Kosten	2845	2715	4,8%	10,3%
Rücklagen, Abschreibungen	1623	1555	4,4%	9,4%
Gesamtkosten ohne Zinsen	4468	4270	4,6%	8,8%
Fremdzinsen	3437	3279	4,8%	6,1%
Eigenkapitalzinsen, ausbezahlt	164	151	8,6%	13,1%
Total Zinsaufwand	3601	3430	5,0%	6,4%
Gesamtkosten	8069	7700	4,8%	7,7%
Mietzinseinnahmen	7873	7540	4,4%	7,1%

Fremdzinsen und Mietzinse

Die Erhöhungen der Hypothekarzinsen von 5 Prozent auf 5 1/2 bis 6 Prozent ergäben eine theoretische Kostenzunahme von gegen 7 Prozent für 1989. Die Zuwachsrates beläuft sich aber nur auf 4,8 Prozent, wovon die höheren Anlagekosten bei den Liegenschaften ungefähr 1 Prozent ausmachen. Festhypotheken oder anderweitige günstige längerfristige Geldaufnahmen wirken sich vorderhand noch kostendämpfend aus.

Die Jahresteuern werden für 1989 im Jahresdurchschnitt mit 3,2 Prozent angegeben, bei einer Endjahresteuern von 5 Prozent.

Die Mieten sind im Durchschnitt um 4,4 Prozent angestiegen, also etwas weniger als die Kosten. Sie variieren zwischen den einzelnen Kostenkategorien nur minim (höchstens 5,5%, niedrigst 3,2%).

Im Gegensatz zu den Kosten, die sich erst 1990 und später voll auswirken werden, sind bei den übrigen Erträgen, vor allem durch kurzfristige Festgeldanlagen, bereits bedeutende Überschüsse aufgetreten, die es unter anderem auch ermöglichen, die Mietzinserhöhungen teilweise zurückzustellen. Man kann, oder man muss sogar von solchen Anlagemöglichkeiten profitieren. Sie ermöglichen es, Spitzenaufschläge bei den Mieten abzufangen, obwohl ohnehin damit der Wohnbaufinanzierung angesichts der unausweichlichen Hypothekenzinserhöhungen im Grunde genommen ein schlechter Dienst erwiesen wird.

Tiefe Mieten dank zu niedrigen Rückstellungen

Viele Genossenschaften benützen diese Veröffentlichungen zu Vergleichen mit dem eigenen Betrieb. Die wichtigsten Daten sind deshalb nach Genossenschaftsgrössen aufgegliedert und gestatten dadurch differenziertere Vergleiche (Tabelle 2).

Auffallend ist der hohe Verschuldungsgrad, der bei 79,2 Prozent liegt, im günstigsten Falle aber immer noch fast 70 Prozent beträgt. Dies, obwohl die meisten der erfassten Genossenschaften ein Alter um fünfzig Jahre oder mehr aufweisen und der grössere Teil der Liegenschaften auch in diesem Altersbereich liegen. Dementsprechend niedrig sind denn auch die Amortisations-/Heimfallkonti dotiert, nämlich im Durchschnitt mit 14,4 Prozent der Anlagekosten, bei den älteren, kleineren Genossenschaften mit 20 Prozent. Das Geheimnis der günstigen Mieten liegt also darin, dass die Abschreibungen tief gehalten werden und die Rückstellung für spätere Erneuerungen weit unter 10 Prozent der Anlagekosten liegen. Diese Praxis widerspricht der Erfahrung, die zeigt, dass der erste Renovationsschub nach zwanzig bis dreissig Jahren Zusatzkosten erfordert, die in der Nähe der bisherigen Anlagekosten liegen.

Weiter auf S. 4

Was sind kostendeckende Mieten?

Kostendeckende Mieten, das A und O der Genossenschaftsphilosophie. Aber wo liegen sie in der Praxis, diese kostendeckenden Mieten? Früher war es für die Genossenschaften einfach und bequem mit der Mietzinsfestsetzung, solange die staatlichen Subventionsbehörden die Mieten aufgrund von Quotenregelungen festlegten. Jetzt, wo die alten Subventionen zurückbezahlt sind, ist diese Kalkulationshilfe weggefallen. Noch wirkt dieser Leitfaden nach, aber zunehmend zeichnen sich Unsicherheiten ab. Es fehlen eindeutige Grundsätze, gerade in den mietzinsbestimmenden Abschreibungen und Rücklagen. Müsste da beispielsweise für die Erneuerungsrücklagen nicht der Begriff der «Wiederbeschaffung» Eingang finden? Im Hinblick auf die zukünftigen Aktivierungsmöglichkeiten bei Renovationen, auf das neue Mietrecht und die Praxis der Mietgerichte, und auch deshalb, weil nicht feststeht, wie lange die Genossenschaften Sonderrechte beanspruchen können?

Weitere Unklarheiten bestehen ferner: in der Zuweisung der Nebenkosten, deren Begriffsfestlegung alles andere als eindeutig ist.

Bei der Festsetzung von Neubaumieten, die der Zuweisung der Nebenkosten, deren Begriffsfestlegung alles andere als eindeutig sein können, fehlen genaue Vorstellungen, wie und wann eine Kostendeckung erreicht wird. Das setzt langfristige Planungen über Erneuerungen, Finanzierungen und Mietzinspolitik voraus. Veränderte Wirtschaftslagen sollten von der Planungsseite unmittelbar eine Antwort erhalten können, was vermehrte Übersicht und Beweglichkeit erfordert, bei der Eigenfinanzierung und in der Gewinnausschüttungspolitik.

Alle diese Probleme sollten vernetzt und einheitlich festgelegt werden können. Sie sollten wissenschaftlich fundiert und betriebswirtschaftlich abgerundet sein. Zudem sollten auch die zuständigen Behörden und der Fiskus mit einbezogen werden.

Eine Aufgabe, deren sich der Schweizerische Verband für Wohnungswesen annehmen sollte.

Aufteilung des Mietfrankens	1989	Anteile in %
Reparaturen	1535	19,02%
Abgaben, Sachversicherungen	689	8,54%
Steuern, Unkosten	204	2,53%
Verwaltung	417	5,17%
Rücklagen, Abschreibungen	1623	20,11%
Zinsaufwand	3601	44,63%
Gesamtkosten	8069	100,00%
Mietzinseinnahmen	7873	

Tabelle 2

Mittelwerte pro Wohnung und Jahr 1989, in Franken	Wohnungsbestand der Genossenschaft				Mittelwert aller Wohnungen
	250–400	401–600	601–1000	mehr als 1000	
Mietzinseinnahmen	7020	7891	8290	7705	7873
Gesamtkosten, davon	7191	8145	8485	7890	8069
Zinsaufwand	2408	3395	4014	3525	3601
Rücklagen und Abschreibungen	1209	1639	1579	1682	1623
Diverse Kosten, total	3574	3111	2892	2683	2845
Diverse Kosten, detailliert:	3574	3111	2892	2683	2845
Reparaturen	2112	1797	1555	1404	1535
Abgaben und Sachversicherungen	722	672	668	703	689
Steuern	50	44	54	41	46
Verwaltung	532	434	443	387	417
Unkosten	158	164	172	148	158
Kennzahlen pro Wohnung:					
Wert Gebäudeversicherung	169 044	168 648	170 594	175 302	172 701
Nettoanlagekosten	63 386	83 983	94 530	90 332	89 460
Fremdkapital	44 213	64 163	75 160	72 593	70 885
Eigenkapital	5774	5986	6122	5373	5699
Erneuerungsfonds	4254	6078	5424	4858	5164
Amortisations-/Heimfallkonto	13 239	12 909	12 751	12 988	12 918
Anzahl erfasster Wohnungen	1420	4094	9029	15 692	30 235



Wir fabrizieren und

besorgen den fachgerechten Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG

FELENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH
TELEFON 01/492 11 45