Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 10

Artikel: Mehrausgaben für Rücklagen und Unterhalt

Autor: Wasser, Willy / Rohrer, Anita / Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106167

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: 20.07.2025

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

MEHRAUSGABEN FÜR RÜCK-LAGEN UND UNTERHALT

Abb. 1

Das Jahr 1993 brachte für die Wohnbaugenossenschaften im Raume Zürich in zweierlei Hinsicht einen Umschwung. Die Belastung durch Hypothekarzinsen ging erstmals wieder zurück. Andererseits auferlegte das neue Gesetz über die Wohnbauförderung den Genossenschaften die Pflicht, höhere Rücklagen für Erneuerungen zu tätigen. Die dank tieferer Hypothekarzinsen freigewordenen Mittel wurden daher zum Teil für Rücklagen verwendet, zum Teil aber auch für zusätzlichen Gebäudeunterhalt. Die Mietzinserträge nahmen leicht zu.

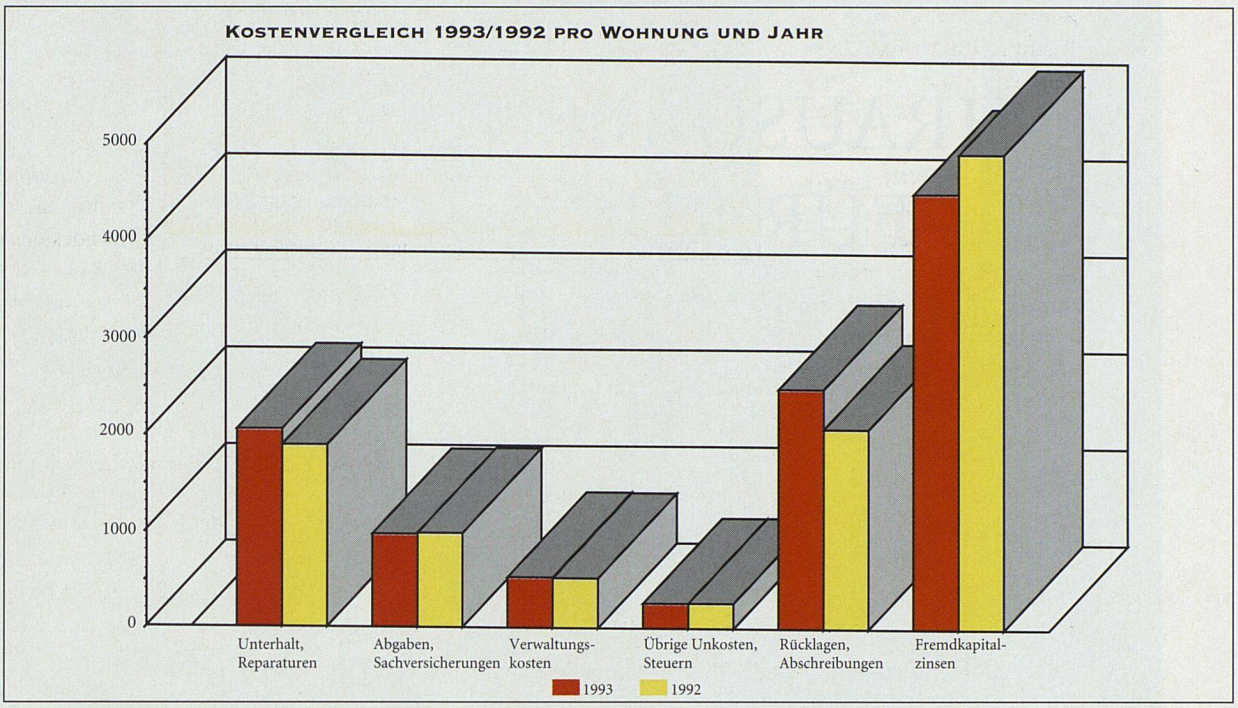
Die Kostenstatistik des SVW für das Jahr 1993 zeigt, dass die durch Hypothekarzinssenkungen freigewordenen Mittel für die Äufnung von Rücklagen und zusätzlichen Gebäudeunterhalt verwendet wurden.

ERHÖHTE RÜCKLAGEN Das Anfang 1991 in Kaft getretene Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums im Kanton Zürich wirkt sich sehr deutlich auf die Rechnungen der Wohnbaugenossenschaften aus. Es schreibt diesen unter anderem erhöhte jährliche Rücklagen für Erneuerungen vor und regelt die Abschreibungen neu. Bei den Rücklagen für Erneuerungen, als Einlagen in den Erneuerungsfonds bezeichnet, wurden sowohl der Ansatz erhöht als auch die Bemessungsgrundlage geändert. Massgebend ist neuerdings der Gebäudeversicherungswert. Ein Betrag in der Höhe von 3/4 Prozent dieses Wertes muss jährlich in den Erneuerungsfonds eingelegt werden.

Früher wurden die Einlagen in den Erneuerungsfonds auf Grund des Buchwertes der Wohnliegenschaften berechnet. Dieser entspricht den ursprünglichen Anlagekosten und hinkt mit der Zeit deutlich hinter dem Gegenwartswert zurück. Deshalb reichten die Mittel in den Erneuerungsfonds nicht mehr aus. Beim Gebäudeversicherungswert dagegen wird unter anderem auch die Teuerung berücksichtigt.

Die neuen Mindesteinlagen in die Fonds müssen spätestens im Rechnungsjahr 1995 ausgewiesen werden. Diese Frist sollte den Genossenschaften erlauben, die erhöhten Einlagen durch gestaffelte Mietzinserhöhungen zu finanzieren. Nachdem im Sommer 1993 die Hypothekarzinssätze glücklicherweise wieder gesenkt wurden, benutzten dies viele Genossenschaften, um schon von da an erhöhte Einlagen in den Erneuerungsfonds vorzunehmen. Die Statistik für das Geschäftsjahr 1993 zeigt das deutlich auf. Es resultierten Einsparungen bei den Fremdkapitalzinsen von durchschnittlich Fr. 413.– pro Wohnung und Jahr,

ABBILDUNG 2



die etwa im gleichen Ausmass für höhere Fondseinlagen verwendet wurden.

VERRECHNUNG DER AKTIVZINSEN Die Fondsmittel werden von den einzelnen Genossenschaften nicht in gleicher Weise angelegt. Die einen ziehen es vor, Hypothekarschulden zurückzuzahlen, um die Zinslast zu verkleinern. Die anderen erwerben über das gesetzlich ebenfalls vorgeschriebene Mindestmass hinaus Wertschriften oder errichten Festgelder. Um in Zukunft die Zahlen aller Baugenossenschaften besser vergleichen zu können, wurden in der vorliegenden Statistik erstmals die Zinserträge, die aus Fondsmitteln stammen, von der Summe der Zinsaufwendungen für Fremdkapital, namentlich Hypotheken, abgezogen. Wenn die Statistik für 1993 einen Rückgang der Fremdkapitalzinsen um 8,4% ausweist, ist diese Zahl somit zu hoch. Denn ein Teil davon geht auf den erstmaligen Abzug der Aktivzinsen zurück. Weil die Zinskosten nicht genau mit denen des Vorjahres vergleichbar sind, gilt der Vorbehalt auch für die Gesamtkosten, in denen ja die Zinskosten eingeschlossen sind. Die Zunahme der Gesamtkosten liegt effektiv etwas höher als die im Zweijahresvergleich resultierenden 1,4%. Es handelt sich dabei, wie gesagt, um eine einmalige Korrektur.

Die Ausgaben für Reparaturen und Unterhalt sind 1993 deutlich angestiegen. Im Berichtsjahr betrug die Zunahme 8,6% gegenüber 2,9% im Vorjahr. Offenbar wurde ein Teil der dank Hypothekarzinssenkungen freigewordenen Mittel für zusätzlichen Gebäudeunterhalt verwendet. Dabei hat

TABELLE 1
VERÄNDERUNG DER KOSTEN UND ERTRÄGE 1993/92

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken	Beträge in Franken				Veränderungen in %	
	1993		1992*		1993/92	1992/91
Unterhalt und Reparaturen	2 044		1882		8,6	2,9
Abgaben	866		879		–1,5	4,8
Sachversicherungen	97		96		0,9	6,7
Steuern	68		65		4,6	6,6
Verwaltungskosten	523		516		1,3	3,6
Übrige Unkosten	191		196		–2,7	12,0
Total diverse Kosten		3 788		3 634	4,2	4,1
Rücklagen, Abschreibungen	2 482		2 069		20,0	10,1
Gesamtkosten ohne Zinsen		6 270			9,9	6,2
Fremdkapitalzinsen	4 515		4 928	5 703	–8,4	9,4
Gesamtkosten		10 785		10 631	1,4	7,2
Mietzinseinnahmen		10 898		10 300	5,8	6,0

Grundlagen: Ergebnis aus den Jahresrechnungen von 36 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 31 606 Wohnungen, umgerechnet auf eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung (Durchschnitt).

*Die Zahlen und die Darstellung des Vorjahres wurden dem Jahr 1993 angepasst.

wahrscheinlich neben den günstigen Preisen für Bauleistungen auch das Anliegen, Arbeitsplätze zu erhalten, eine Rolle gespielt. Verglichen mit dem Gebäudeversicherungswert, der die zu erhaltende Bausubstanz am besten wiedergibt, betrugen die Kosten von Unterhalt und Reparaturen etwa 1 Prozent, was dem Durchschnitt früherer Jahre entspricht. Durchschnittlich werden 2044 Franken pro Wohnung und Jahr aufgewendet oder 18,7% der Mietzinseinnahmen.

Tabelle 2
Aufteilung der Gesamtkosten 1993 und 1992*

Kostenart/Jahr	Betrag in Franken		Anteile in %	
	1993	1992*	1993	1992
Unterhalt und Reparaturen	2044	1882	18,95	17,70
Abgaben, Sachversicherungen	963	975	8,93	9,17
Verwaltungskosten	523	516	4,85	4,85
Übrige Unkosten, Steuern	259	261	2,40	2,46
Rücklagen und Abschreibungen	2482	2069	23,01	19,46
Fremdkapitalzinsen	4515	4928	41,86	46,35
Gesamtkosten	10785	10631	100%	100%

*Die Zahlen und die Darstellung des Vorjahres wurden dem Jahr 1993 angepasst.

CASH-FLOW Der Cash-flow beträgt durchschnittlich 2683 Franken pro Wohnung oder 24,6% der Mietzinseinnahmen. Bezogen auf die Anlagekosten sind es 2,6%. Aus dem Cash-flow müssen in erster Linie die Rücklagen für Erneuerung und Amortisation gebildet werden. Je mehr Wohnungen eine Genossenschaft besitzt, desto grösser ist in der Regel auch der Cash-flow. Dies nicht nur im Ganzen, sondern auch im Durchschnitt pro Wohnung. Im übrigen sei daran erinnert, dass die Wohnbaugenossenschaften nur in genau begrenztem Masse Gewinne ausschütten dürfen.

ANTEILSCHEIN-KAPITAL Wohnbaugenossenschaften besorgen sich die eigenen Mittel in der Regel durch Anteilscheine der Mieter. Nach zürcherischen Vorschriften sollte dieses Anteilkapital mindestens 6% der Anlagekosten abdecken. 1993 betrug das durchschnittliche Eigenkapital pro Wohnung 6000 Franken oder 5,9% der Anlagekosten. Dabei ist festzustellen, dass bei kleineren Genossenschaften der Anteil bis zu 2% höher ist. Die Genossenschaften achten vermehrt darauf, bei wertvermehrenden Renovationen auch das Anteilschein-Kapital aufzustocken. Es handelt sich dabei jeweils um das günstigste Kapital, um die gestiegene Schuldenlast zu tragen.

Statistik & Text: Willy Wasser, Anita Rohrer, Fritz Nigg

Gegen Einsendung eines frankierten und adressierten Couverts A4 erhalten Sie einen vollständigen Satz der ausgewerteten Zahlen. Telefon 01 362 42 40.
(Gratis für Mitglieder, 10 Franken für Nichtmitglieder)

Tabelle 3
Kennzahlen 1993

Mittelwerte pro Wohnung im Jahre 1993, in Franken	Wohnungsbestand der Genossenschaften				Mittelwert aller Wohnungen
	201–400	401–600	601–1000	über 1000	
Mietzinseinnahmen	10543	10467	11190	10843	10898
Gesamtkosten, davon	10288	10306	11011	10802	10785
Fremdkapitalzinsen	4008	3979	4731	4552	4515
Rücklagen und Abschreibungen	2204	2350	2464	2556	2482
Diverse Kosten, total	4076	3977	3816	3694	3788
Diverse Kosten, detailliert	4076	3977	3816	3694	3788
Unterhalt und Reparaturen	2191	2074	2114	1974	2044
Abgaben	931	841	804	904	866
Sachversicherungen	103	93	97	97	97
Steuern	94	143	64	51	68
Verwaltung	588	571	545	490	523
Übrige Unkosten	169	255	192	178	193
Kennzahlen pro Wohnung					
Wert Gebäudeversicherung	193884	204711	191207	200135	197342
Anlagekosten 1)	87870	94965	106531	100131	100940
Fremdkapital, langfristig	65545	69055	76108	76968	75136
Eigenkapital 2)	7073	6697	6323	5507	5999
Erneuerungsfonds	5614	8197	8343	6758	7371
Amortisations-/Heimfallkonto	15059	15210	16314	15848	15884
Anzahl erfasster Wohnungen	1858	3508	10385	15855	31606

1) Buchwert Liegenschaften inkl. kapitalisierte Baurechte
2) Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven