

Mehrausgaben für Rücklagen und Unterhalt

Autor(en): **Wasser, Willy / Rohrer, Anita / Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 10

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106167>

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.

MEHRAUSGABEN FÜR RÜCK- LAGEN UND UNTERHALT

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 HYPOTHEKARZINSENKUNGEN FREIGEWORDENEN MITTEL FÜR DIE ÄUFUNG VON RÜCKLAGEN UND ZUSÄTZLICHEN GEBÄUDEUNTERHALT VERWENDET WURDEN.

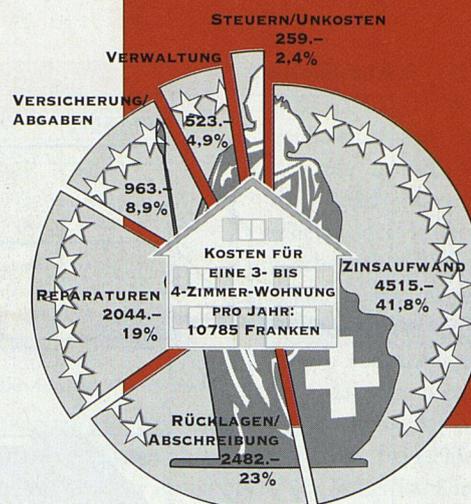


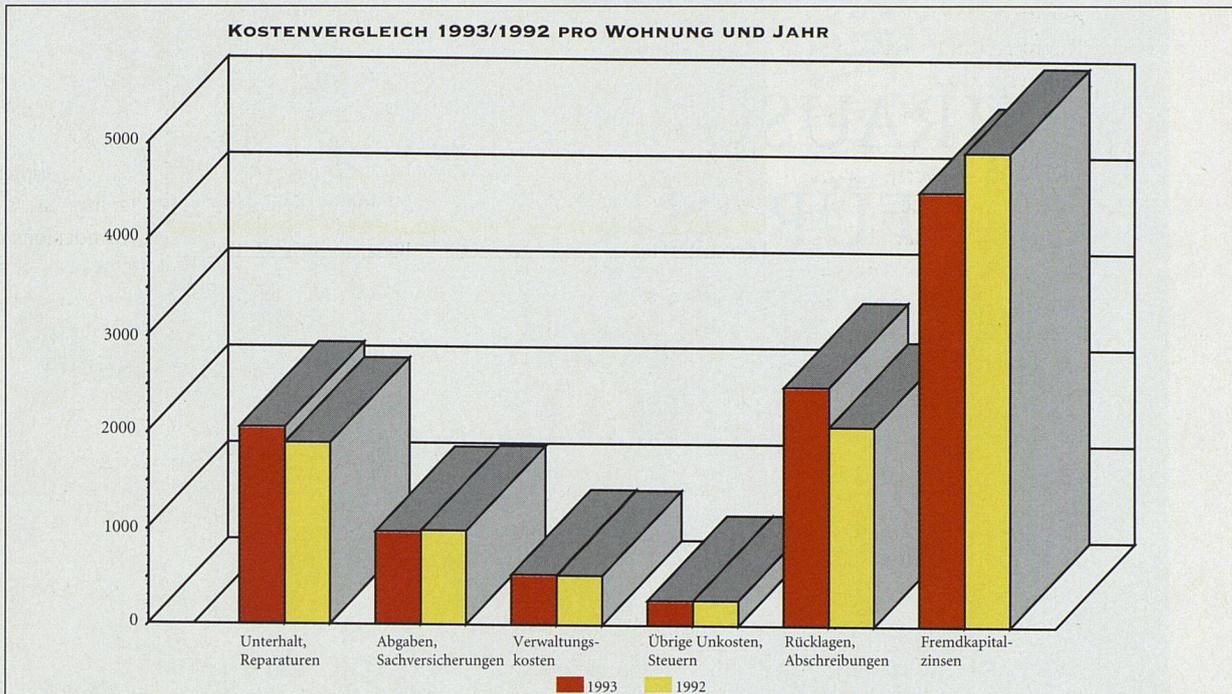
ABB. 1

ERHÖHTE RÜCKLAGEN Das Anfang 1991 in Kraft 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 $\frac{3}{4}$ 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 Hypothekarzinsätze 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 al-

ler 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

| Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken | Beträge in Franken | | Veränderungen in % | | |
|---|--------------------|-------|--------------------|---------|-----|
| | 1993 | 1992* | 1993/92 | 1992/91 | |
| Unterhalt und Reparaturen | 2044 | 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 | 3788 | 3634 | 4,2 | 4,1 | |
| Rücklagen, Abschreibungen | 2482 | 2069 | 20,0 | 10,1 | |
| Gesamtkosten ohne Zinsen | 6270 | | 9,9 | 6,2 | |
| Fremdkapitalzinsen | 4515 | 4928 | 5703 | -8,4 | 9,4 |
| Gesamtkosten | 10785 | 10631 | 1,4 | 7,2 | |
| Mietzinseinnahmen | 10898 | 10300 | 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, betragen 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.

CASH-FLOW Der Cash-flow beträgt durchschnittlich 2 683 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.

| TABELLE 2 | | | | |
|---|-------------------|--------|--------------|-------|
| AUFTEILUNG DER GESAMTKOSTEN 1993 UND 1992* | | | | |
| Kostenart/Jahr | Betrag in Franken | | Anteile in % | |
| | 1993 | 1992* | 1993 | 1992 |
| Unterhalt und Reparaturen | 2 044 | 1 882 | 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 | 2 482 | 2 069 | 23,01 | 19,46 |
| Fremdkapitalzinsen | 4 515 | 4 928 | 41,86 | 46,35 |
| Gesamtkosten | 10 785 | 10 631 | 100% | 100% |

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

Eigenkapital pro Wohnung 6 000 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 | 10 543 | 10 467 | 11 190 | 10 843 | 10 898 |
| Gesamtkosten, davon | 10 288 | 10 306 | 11 011 | 10 802 | 10 785 |
| Fremdkapitalzinsen | 4 008 | 3 979 | 4 731 | 4 552 | 4 515 |
| Rücklagen und Abschreibungen | 2 204 | 2 350 | 2 464 | 2 556 | 2 482 |
| Diverse Kosten, total | 4 076 | 3 977 | 3 816 | 3 694 | 3 788 |
| Diverse Kosten, detailliert | 4 076 | 3 977 | 3 816 | 3 694 | 3 788 |
| Unterhalt und Reparaturen | 2 191 | 2 074 | 2 114 | 1 974 | 2 044 |
| 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 | 193 884 | 20 471 | 191 207 | 200 135 | 197 342 |
| Anlagekosten 1) | 87 870 | 94 965 | 106 531 | 100 131 | 100 940 |
| Fremdkapital, langfristig | 65 545 | 69 055 | 76 108 | 76 968 | 75 136 |
| Eigenkapital 2) | 7 073 | 6 697 | 6 323 | 5 507 | 5 999 |
| Erneuerungsfonds | 5 614 | 8 197 | 8 343 | 6 758 | 7 371 |
| Amortisations-/Heimfallkonto | 15 059 | 15 210 | 16 314 | 15 848 | 15 884 |
| Anzahl erfasster Wohnungen | 1 858 | 3 508 | 10 385 | 15 855 | 31 606 |

1) Buchwert Liegenschaften inkl. kapitalisierte Baurechte

2) Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven