

**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. 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:** 15.03.2025

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

# 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.**

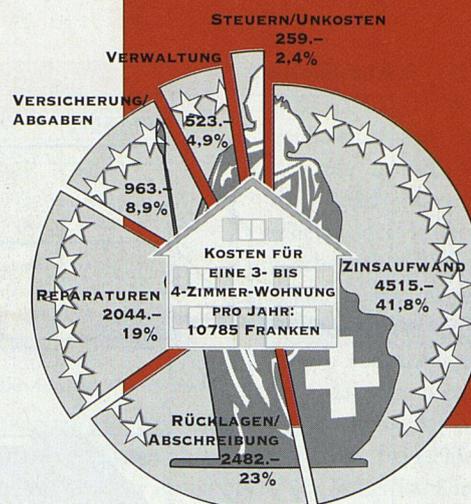


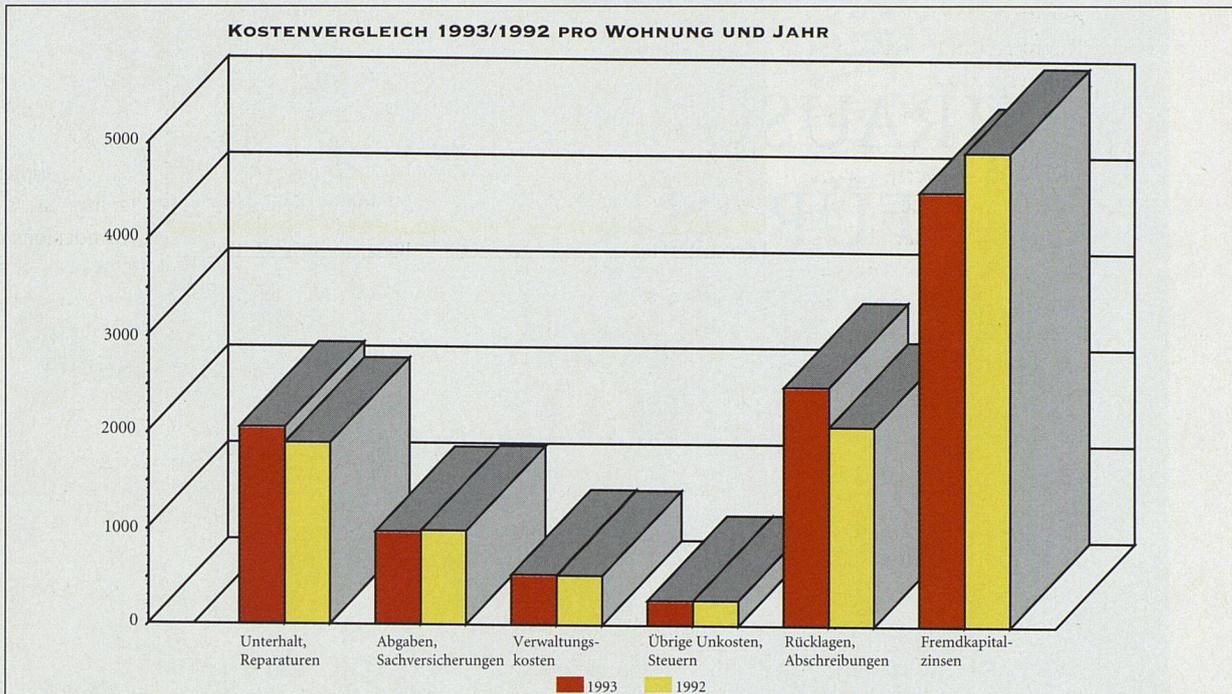
ABB. 1

**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
<b>Gesamtkosten</b>	<b>10785</b>	<b>10631</b>	<b>1,4</b>	<b>7,2</b>	
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