

Genossenschaftlich wohnen wird etwas günstiger

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **70 (1995)**

Heft 11

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106303>

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.

GENOSSENSCHAFTLICH WOHNEN WIRD ETWAS GÜNSTIGER

Seit dem Höchststand von 1992 sind die Kosten genossenschaftlicher Wohnungen 1994 erneut ein wenig gesunken. Das ergibt die Kostenstatistik, die der SVW wiederum bei 35 Baugenossenschaften mit zusammen 31000 Wohnungen erhoben hat. Zum erstenmal sanken auch 1994 die Mietzinse um einen bescheidenen Betrag. Im Durchschnitt kostete die Monatsmiete bei einer 3 1/2-Zimmer-Wohnung in einer Baugenossenschaft 905 Franken, ohne Nebenkosten. Das ist deutlich weniger, als die Mieten vergleichbarer Wohnungen in der Stadt Zürich sonst betragen, nämlich etwa 1200 Franken. Die Baugenossenschaften verfügen nach wie vor über einen gewissen Anteil verbilligter, das heisst vom Staat subventionierter Wohnungen. Diese drücken die an sich tiefen Durchschnittsmieten nach unten. Vor allem bei den Alterswohnungen ist die Verbilligung beachtlich. Dort wie für alle anderen subventionierten Wohnungen gelten Ver-

mietungs- und Belegungsvorschriften. Sie dienen dazu, dass in den verbilligten Wohnungen nur anspruchsberechtigte Mieterinnen und Mieter leben.

Bei den vielen in jüngster Zeit gründlich renovierten Wohnsiedlungen mussten freilich selbst die Genossenschaften die Mieten deutlich anheben. Zudem haben auch hier die Neubauwohnungen den Durchschnittsmietzins in die Höhe getrieben. Um so wichtiger ist, dass die Baugenossenschaften das Prinzip der Kostenmiete anwenden müssen; ein Gewinn ist nur sehr beschränkt zulässig. So sind bei Genossenschaften die Mieterträge gleichbedeutend mit den Wohnkosten. Im Durchschnitt betragen die Mieterträge eines Jahres nur 103 Franken mehr als die effektiv angefallenen Kosten.

Wie jedes Jahr veröffentlicht das «wohnen» den Mietfranken (Abb. 1). Er verdeutlicht, wohin die Mieterträge fließen. Den grössten Aufwandposten bilden regelmässig die Hypo-

Abbildung 1



SINKENDE HYPOTHEKARZINSEN BRINGEN FÜR DIE BAUGENOSSENSCHAFTEN EINE ENTLASTUNG. ZUGLEICH STEIGEN ABER DIE KOSTEN FÜR UNTERHALT, REPARATUREN UND STEUERN.

TABELLE 1 KENNZAHLEN 1994					
Mittelwerte pro Wohnung im Jahre 1994, in Franken	Wohnungsbestand der Genossenschaften				Mittelwert aller Wohnungen
	201-400	401-600	601-1000	über 1000	
Mietzinseinnahmen	10 782	10 793	11 206	10 661	10 864
Gesamtkosten, davon	10 533	10 659	11 037	10 624	10 760
Fremdkapitalzinsen	3 584	3 659	4 324	3 897	3 999
Rücklagen und Abschreibungen	2 315	2 404	2 647	2 853	2 710
Diverse Kosten, total	4 634	4 596	4 066	3 874	4 052
Diverse Kosten, detailliert	4 634	4 596	4 066	3 874	4 052
Unterhalt und Reparaturen	2 688	2 503	2 199	2 099	2 206
Abgaben	939	911	897	930	918
Sachversicherungen	118	95	99	95	98
Steuern	88	186	74	70	83
Verwaltung	637	608	558	503	539
Übrige Unkosten	164	293	239	177	208
Kennzahlen pro Wohnung					
Wert Gebäudeversicherung	191 376	200 980	190 110	196 464	194 454
Anlagekosten 1)	92 514	98 395	110 740	105 038	105 579
Fremdkapital, langfristig	68 901	71 204	80 266	78 744	77 958
Eigenkapital 2)	7 180	7 147	6 725	5 424	6 127
Erneuerungsfonds	5 202	9 716	9 177	7 440	8 104
Amortisations-/Heimfallkonto	15 816	15 201	16 769	16 933	16 648
Anzahl erfasster Wohnungen	1 856	2 929	10 439	15 889	31 113

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

thekarzinsen. Ihr Anteil an den gesamten Wohnkosten der Genossenschaften betrug 1994 noch 37%. Der Zinssatz für erste Hypotheken ist seit 1992 von 7 auf 5½% gesunken. Parallel dazu bildete sich auch der Anteil der Zinskosten zurück, der 1992 noch 47% der Gesamtkosten ausgemacht hatte. Anfang 1996 soll der Satz für Hypothekarzinsen bekanntlich erneut um ¼% gesenkt werden. Wird der neue Zinssatz von 5¼% das ganze Jahr durchgehalten, verringern sich die Zinskosten der Genossenschaftswohnungen neuerlich – im Durchschnitt aber nur um monatlich 15 Franken.

Wohnliegenschaften gelten zu Recht als langlebiges Gut. Allerdings hat die Langlebigkeit ihren Preis. Es braucht einen erheblichen Aufwand, sowohl für die laufenden Unterhalts- und Reparaturleistungen als auch für die periodischen Renovationen. Im Mietfranken sind diese Aufwendungen unter zwei Titeln ausgewiesen, nämlich unter «Rücklagen, Abschreibungen» sowie «Unterhalt und Reparaturen». Die Rücklagen sind genau genommen vorgezogene Abschreibungen. Denn bei Renovationen, mietrechtlich als «umfassende Überholungen» gekennzeichnet, dürfen nur 50 bis 70% der Kosten mietzinswirksam aktiviert werden. 30 bis 50% der Aufwendungen müssen deshalb sogleich abgeschrieben werden. Die dazu erforderlichen Mittel werden aus den Rücklagen gebildet. Bis sie gebraucht werden, bleiben sie im sogenannten Erneuerungsfonds.

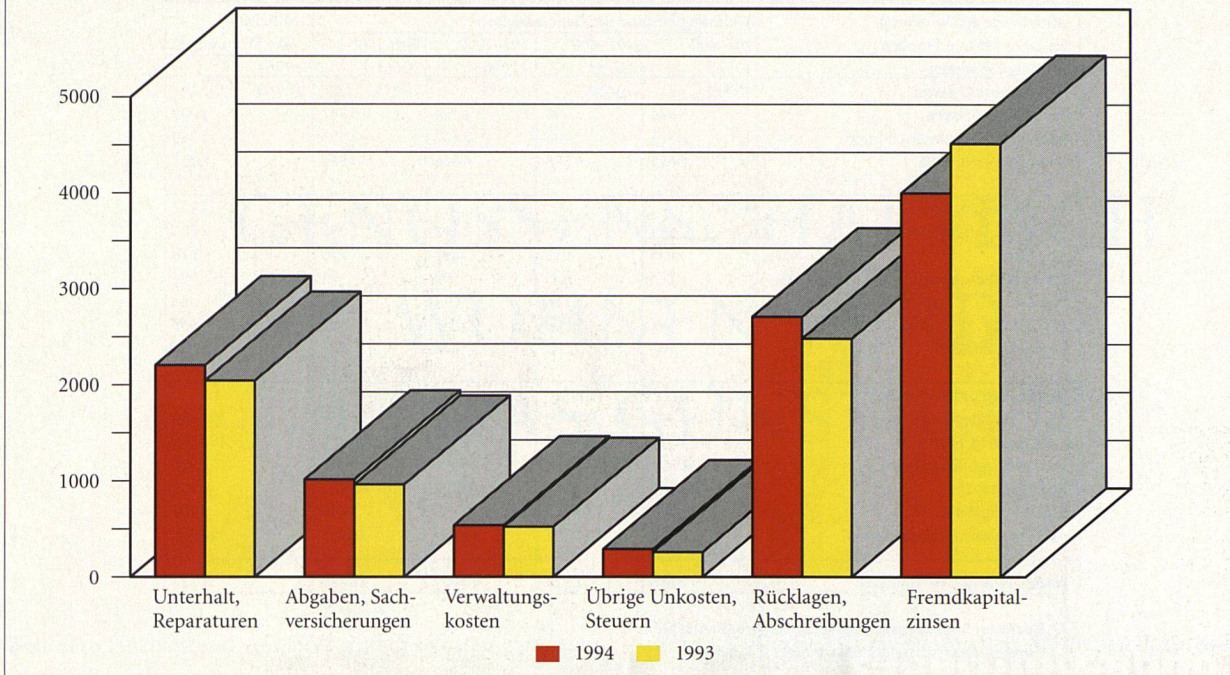
Ein Vergleich mit den zwei Vorjahren zeigt, dass sich 1994 die finanzielle Lage der Baugenossenschaften in Zürich deutlich gebessert hat. Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds konnte in dieser Zeit um 43% auf 1585 Franken pro Wohnung gesteigert werden. Sie

machte 1994 25% der gesamten Mieterträge bzw. Wohnkosten aus. Für die Wertberichtigung auf den Liegenschaften standen 37% mehr Mittel zur Verfügung als vor zwei Jahren. Das zeigt sich darin, dass pro Wohnung durchschnittlich 974 Franken als Amortisation verbucht werden konnten. Dieser Betrag entspricht knapp einem Prozent der Anlagekosten (einschliesslich Land) und ist deshalb betriebswirtschaftlich noch immer an der unteren Grenze. «Unterhalt und Reparaturen» kennzeichnet einerseits kleine Leistungen, wie Rasenmähen oder den Ersatz von Glühbirnen im Treppenhaus, andererseits aber auch Aufwendungen wie die Malerarbeiten beim Wohnungswechsel oder den Ersatz defekter Kühlschränke. Gegenüber dem Vorjahr haben auch diese Kosten zugenommen, und zwar sowohl absolut, auf 2206 Franken pro Wohnung, als auch relativ, indem der Anteil am Mietfranken von 19 auf 21 Prozent gestiegen ist. Der Grund für die Mehrkosten liegt nicht darin, dass die Mieterinnen und Mieter im Umgang mit ihrer Behausung plötzlich nachlässiger geworden wären. Vielmehr sind die Kosten für Regiearbeiten trotz der Depression im Baugewerbe weiter gestiegen. Zudem aber werden manche Baugenossenschaften genau diese Flaute genutzt haben, um gewisse lange aufgeschobene Arbeiten in Auftrag zu geben. Die nächstwichtigste Aufwandposition sind die Abgaben und Sachversicherungen. Während die Gebäudeversicherung billiger wurde, nahmen die Abgaben für Wasser, Kehrichtabfuhr, elektrischen Strom und Regenwasser erneut zu. Allein für diese Abgaben in der Höhe von 918 Franken brauchte es 1994 erstmals einen ganzen Monatsmietzins,

trotz der Gebühr auf Kehrichtsäcken. Tendenziell verlagern sich die Kosten eben immer mehr von der Versorgung auf die Entsorgung. Insgesamt machen

TABELLE 2 AUFTEILUNG DER GESAMTKOSTEN 1994 UND 1993				
Kostenart/Jahr	Beträge in Franken		Anteile in %	
	1994	1993*	1994	1993
Unterhalt und Reparaturen	2 206	2 044	20,50	18,95
Abgaben, Sachversicherungen	1 016	963	9,44	8,93
Verwaltungskosten	539	523	5,01	4,85
Übrige Unkosten, Steuern	291	259	2,70	2,40
Rücklagen und Abschreibungen	2 710	2 482	25,18	23,01
Fremdkapitalzinsen	3 999	4 515	37,16	41,86
Gesamtkosten	10 761	10 786	100%	100%

Kostenvergleich 1994/1993 pro Wohnung und Jahr in Franken



Abgaben und Versicherung, auf eine Wohnung umgerechnet, 1016 Franken oder 9% der Wohnkosten aus.

Die Verwaltungskosten der Baugenossenschaften sind im Vergleich mit anderen Vermietergruppen wahrscheinlich eher hoch. Dies weniger in absoluten Zahlen ausgedrückt, nämlich 539 Franken, als im Vergleich zum Mietzinseinkommen, von dem sie fast 5% ausmachen. Hier wirkt sich die Eigenart der Baugenossenschaften aus. Überspitzt könnte man sagen, dass eine Genossenschaft eben nicht nur Wohnungen verwaltet, sondern auch Mitglieder. Denn bei den untersuchten Baugenossenschaften sind die Mieter und Mieterinnen gleichzeitig Mitglieder der Genossenschaft und damit auch gemeinschaftlich die Eigentümer aller Liegenschaften. Sie müssen auch in dieser Rolle von der Verwaltung angehört, orientiert und betreut werden. Zum Stab einiger grösserer Baugenossenschaften gehören denn heute auch bereits eine Sozialarbeiterin oder eine Krankenschwester.

Angestiegen sind schliesslich auch die mannigfachen kleinen Unkosten sowie die Steuern. Allein die Steuerlast nahm innert Jahresfrist um 22% zu. Mit einem Betrag von 83 Franken pro Wohnung mag sie klein erscheinen. Aber die erneute und ständige Zunahme der Steuern kann den Baugenossenschaften kaum gleichgültig bleiben. 1985 hatten sie pro Wohnung erst 38 Franken Steuern abzuliefern. Und allein in den letzten 5 Jahren hat sich das Steueraufkommen der Baugenossenschaften fast verdoppelt. Dies notabene in einer Zeit, da die Wohnungswirtschaft im allgemeinen sicher nicht mit steuerbaren Erträgen geblüht hat. Rechnet man das Steuerbetreffnis auf alle

45 000 Wohnungen der Baugenossenschaften um, so ergibt dies 3,7 Mio. Franken jährlich. Diese Leistung allein würde schon rechtfertigen, dass der Kanton Zürich seine Wohnbauförderung ungeschmälert fortsetzt.

STATISTIK: WILLY WASSER UND ANITA ROHRER
TEXT: FRITZ NIGG

Gegen Einsendung eines frankierten und adressierten Couverts A4 erhalten Sie einen vollständigen Satz der ausgewerteten Zahlen. Bestellungen an SVW: Tel. 01/362 42 40 oder Fax 01/362 69 71. (Gratis für Mitglieder, 12 Franken für Nichtmitglieder)

TABELLE 3
VERÄNDERUNG DER KOSTEN UND ERTRÄGE 1994/93

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken	Beträge in Franken		Veränderungen in %	
	1994	1993	1994/93	1993/92
Unterhalt und Reparaturen	2 206	2 044	7,9	8,6
Abgaben	918	866	6,0	-1,5
Sachversicherungen	98	97	1,1	0,9
Steuern	83	68	22,0	4,6
Verwaltungskosten	539	523	3,1	1,3
Übrige Unkosten	208	191	9,1	-2,7
Total diverse Kosten	4 052	3 788	7,0	4,2
Rücklagen, Abschreibungen	2 710	2 482	9,2	20,0
Gesamtkosten ohne Zinsen	6 762	6 270	7,8	9,9
Fremdkapitalzinsen	3 999	4 515	-11,4	-8,4
Gesamtkosten	10 761	10 785	-0,2	1,4
Mietzinseinnahmen	10 864	10 898	-0,3	5,8
Grundlagen: Ergebnis aus den Jahresrechnungen von 35 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 31 113 Wohnungen, umgerechnet auf eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung (Durchschnitt).				