Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 76 (2001)

Heft: 11

Artikel: Kostenstatistik : höherer Hypothekarzins zeigt Wirkung

Autor: Nigg, Fritz / Wasser, Willy

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107027

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: 13.07.2025

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

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2000

Höherer Hypothekarzins zeigt Wirkung

Wegen der leicht erhöhten Zinssätze für Hypotheken stiegen die Aufwendungen der Baugenossenschaften für ihren Wohnungsbestand im vergangenen Jahr an. Das Preis-Leistungs-Verhältnis für Genossenschaftswohnungen ist allerdings nach wie vor günstig. Die Investitionen in die Wohngebäude überstiegen nämlich die Mietzinserhöhungen deutlich.

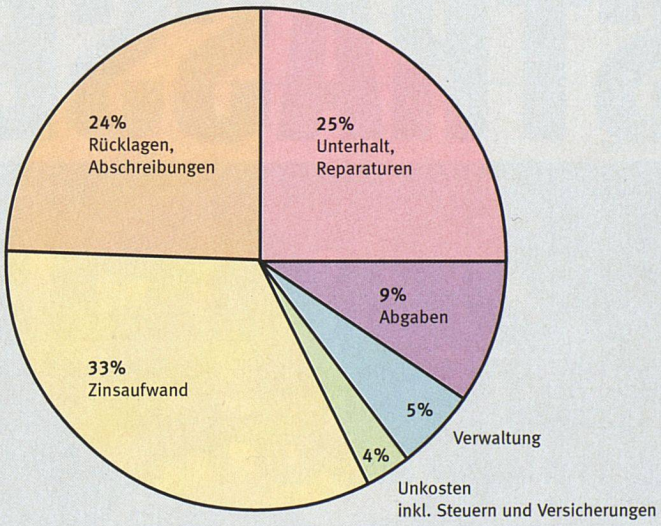
Von Fritz Nigg und Willy Wasser ■ Der SVW veröffentlicht seit 1976 alljährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Sie wird bei zurzeit 40 Baugenossenschaften mit einem Wohnungsbestand von 34 313 Wohnungen erhoben. Das sind 1121 mehr als im Vorjahr. Die Zunahme ist auf die Beteiligung einer weiteren Baugenossenschaft an der Erhebung zurückzuführen, ferner auf den Netto-Zuwachs an Wohnungen durch Neubauten. Die kleinste erfasste Genossenschaft nennt 216 Wohnungen ihr eigen, die grösste 3664. Die Genossenschaften haben alle ihren Sitz in der Stadt Zürich. Ihre Wohnungen befinden sich zum überwiegenden Teil auf Stadtgebiet, zum kleineren Teil in der Agglomeration. Die Erhebung beschränkt sich auf Zürcher Genossenschaften, da diese alle den gleichen Kontenrahmen verwenden, was die statistische Auswertung stark vereinfacht. Durch die Beschränkung auf eine feste Gruppe bleibt ferner die ursprüngliche Grundgesamtheit einigermassen erhalten, sodass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden können.

Allgemein gültig. Zu betonen ist ferner, dass die Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nur noch geringe Bedeutung haben und vielfach sogar ganz weggefallen sind. Sieht man davon ab, dass die erfassten Baugenossenschaften gemeinnützig sind und daher nicht die üblichen Gewinne erzielen dürfen, so lassen sich die Ergebnisse bezüglich der Kosten durchaus auch auf Wohnbauträger übertragen, die keine Aufgaben des «service public» wahrnehmen.

Es wird immer wieder die Frage gestellt, wie repräsentativ die Kostenstatistik für die weiteren über 1000 Baugenossenschaften in der ganzen Schweiz ist. Gemäss dem Echo,

Weil Kosten und Mietertrag bei Genossenschaften beinahe gleich sind, kann die Kostenstruktur vereinfacht anhand eines «Mietfrankens» erläutert werden. Der grösste Teil des Mietfrankens, nämlich 33 Rappen, ging wie gewohnt an die Kapitalgeber, das heisst vorwiegend an Banken, Pensionskassen und Versicherungen. 24 Rappen flossen als Rückstellung in den Erneuerungsfonds oder in die Abschreibungen. Die im Rechnungsjahr angefallenen Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten wie im Vorjahr 25 Rappen des Mietfrankens. Je 9 Rappen flossen als Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr usw.) und wurden für die Verwaltungs- und allgemeinen Unkosten beansprucht. Unter «Verwaltung» erscheinen sowohl die Kosten der fast ausnahmslos professionellen eigenen Verwaltungsabteilungen als auch die bescheidene Entschädigung für die nebenamtliche Tätigkeit der Genossenschaftsvorstände. Ebenfalls als Verwaltungs- oder als Unkosten ausgewiesen werden die Kosten der in den Baugenossenschaften zunehmend professionalisierten sozialen Dienstleistungen.

Verwendung des Mietfrankens 2000



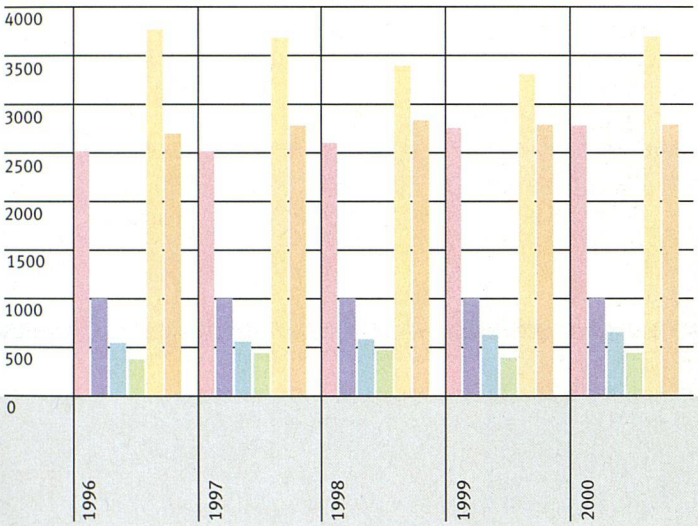
das der SVW aus diesem Kreis jeweils auf die Veröffentlichung der Kostenstatistik hin erhält, haben die festgestellten Tendenzen und Grundzüge durchaus allgemeine Geltung. Allerdings ist zu erwähnen, dass die Zinsen für Hypotheken in der Westschweiz höher sind und dort die Rechnungen stärker belasten.

ZINSAUFWAND HAT ZUGENOMMEN. Die wichtigste Feststellung zum Jahr 2000 ist, dass wegen der leicht erhöhten Zinssätze für Hypotheken der Zinsaufwand gestiegen ist und wieder einen höheren Teil der gesamten Belastung ausmachte. Durch einen entsprechenden Aufschlag der Mieten von durchschnittlich 3,2 Prozent konnten die entstehenden Mehrkosten aufgefangen werden. Der Gegenwert, den die Mieterinnen und Mieter erhielten, übertraf jedoch die Zunahme der Mietzinse deutlich. Dies äussert sich in den im Berichtsjahr vorgenommenen Investitionen, die 5 Prozent der Anlagekosten entsprachen. Trotz der Jahr für Jahr vorgenommenen Investitionen hat sich der Anteil der Schulden kaum verändert. Er machte im Jahr 2000 den gleichen relativ niedrigen Anteil von 73 Prozent der Anlagekosten aus wie 1996.

TREND ZU HÖHEREN KOSTEN. Die Aufwendung, die den Baugenosenschaften für ihren Wohnungsbestand anfielen, nahmen im vergangenen Jahr leicht zu. Sie stiegen, umgerechnet auf eine Durchschnittswohnung (3½ Zimmer), um 353 Franken oder 3,2 Prozent von 10 908 auf 11 261 Franken im Jahr oder von monatlich 909 auf 938 Franken. Die merkliche Zunahme zeigt, dass die im Vorjahr eingetretene Trendwende der Kostenmiete andauerte. Die grössten Mehrkosten (338 Franken) fielen bei den Zinsen für das Fremdkapital, namentlich bei den Hypotheken mit variablem Zins, an. Die meisten Finanzinstitute hatten diesen Zinssatz im Sommer um einen halben Prozentpunkt erhöht, darunter die ZKB auf 4 ½ Prozent.
Ebenfalls leicht gestiegen sind die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen. Sie betrugen pro Wohnung 2811 Franken; die Zunahme entsprach mit 1,5 Prozent etwa der Teuerung. Die 2811 Franken sind der höchste je verzeichnete Betrag für diese Aufwandposition. Die übrigen Kosten blieben mehr oder weniger im Rahmen der Vorjahre.
Im Jahr 2000 betrug die Durchschnittsmiete für eine Genossenschaftswohnung 11 323 Franken im Jahr; das sind monatlich 944 Franken, bei Kosten von 938 Franken. Gegenüber dem Vorjahr (914 Franken) betrug der Anstieg der Durchschnittsmiete 30 Franken,

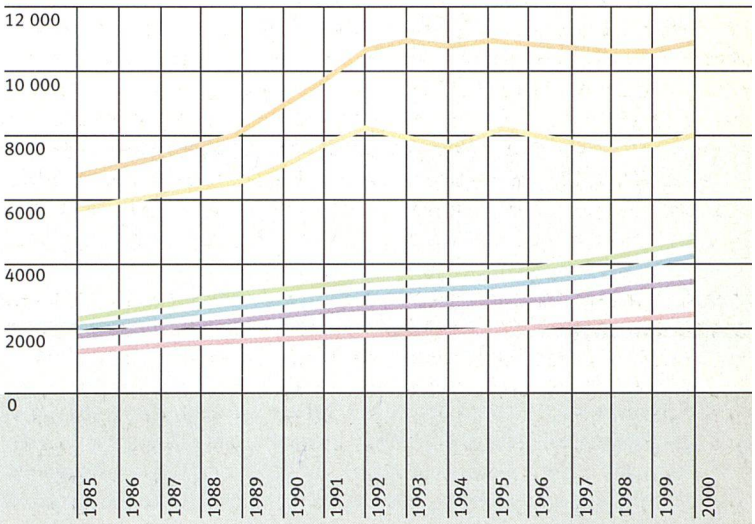
Durchschnittliche Kosten 1996–2000

In CHF pro Wohnung



Entwicklung der Kosten 1985–2000

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



- Unterhalt, Reparaturen
- Abgaben
- Verwaltung
- Unkosten inkl. Steuern und Versicherungen
- Zinsaufwand
- Rücklagen, Abschreibungen

Die letzten fünf Jahre waren durch eine gleich bleibende Tendenz gekennzeichnet. Die Stabilität von Löhnen und Preisen sowie die zeitweilige Rezession im Baugewerbe wirkten sich deutlich aus. Besonders stark kamen die tiefen Sätze der Hypothekarkredite zur Geltung. Die anteilmässige Belastung durch die Zinskosten lag 1999 mit 30,5 Prozent so tief wie fast nie in den letzten 25 Jahren. Während die Kapitalzinsen aber wieder zunahmen, wurden die Rücklagen und Abschreibungen etwas verringert. Dadurch blieben sie nicht mehr ganz im Gleichklang mit den steigenden Anlagekosten – ein Umstand, der in nächster Zeit korrigiert werden muss. Alle anderen Kosten blieben erstaunlich stabil, insbesondere jene für Reparaturen und Unterhalt, die sich auf etwas höherem Niveau zu stabilisieren scheinen.

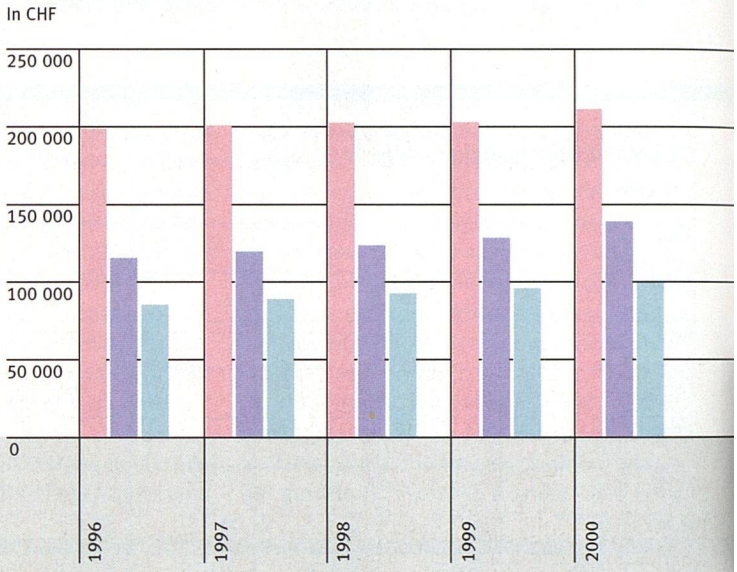
In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Die Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 16 Jahren. «Entwicklung der Kosten» ist gleichbedeutend mit «Entwicklung der Miete», da bei den Baugenossenschaften die Miethöhe sich nach den Kosten richtet. Es sind deutlich zwei Phasen erkennbar. Die erste dauerte von 1985 bis 1992, also bis zum Beginn der Rezession und der Krise im Liegenschaftensektor. Während dieser ersten Phase stiegen die Kosten und damit auch die Mieterträge von Jahr zu Jahr deutlich an. Der ständige Anstieg der Mieterträge galt in jener Zeit auch ausserhalb des Kreises der Baugenossenschaften als normal. Dort verleitete er sogar zur Spekulation auf eine immerwährende Zunahme der Mieten. Etwa 1992 wendete sich das Blatt, und Gesamtkosten wie Mieten blieben nahezu konstant. Währenddessen bildete sich der Anteil der Kapitalkosten (Zinsaufwand) bis 1999 laufend zurück. Dies erlaubte es, die steigenden Kosten der anderen Aufwandpositionen aufzufangen und tendenziell die Rücklagen zu erhöhen. Mit dem Anstieg der Hypothekarzinsen im vergangenen Jahr hat sich dieses Bild etwas geändert.

das sind 3,2 Prozent. Ebenfalls im Vorjahr war aber auch ermittelt worden, dass damals die gestiegenen Kosten nicht in vollem Umfange auf die Mieten überwälzt worden waren. Diese Bewegung wurde nun nachgeholt.

Mehr Wohnwert für MieterInnen. Während also die mittleren Anlagekosten innert Jahresfrist um 6244 Franken oder 4,8 Prozent anstiegen, legten die Mieten gleichzeitig nur um 3,2 Prozent zu. Das bedeutet, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis sich erneut zugunsten der Mieterinnen und Mieter, also der Genossenschaftsmitglieder, verschoben hat. Bezogen auf die Anlagekosten, betrug die Bruttorendite damit noch 8,3 Prozent. Das ist wenig angesichts des grossen Bestandes an Altliegenschaften mit ihren hohen Betriebskosten und des generell tiefen Mietzinsniveaus. 1995, also fünf Jahre vorher, hatte die Bruttorendite immerhin 9,9 Prozent betragen.

In den letzten fünf Jahren nahm der durchschnittliche Anlagewert – und damit der Wohnwert – der Wohnungen von Jahr zu Jahr deutlich zu (insgesamt um 18,3 Prozent), wogegen die Mietzinse nur um 2,7 Prozent anstiegen. Es ist daher gerechtfertigt, zu sagen, dass die genossenschaftlichen Mieterinnen und Mieter für wenig mehr Miete deutlich mehr Wohnwert erhalten haben. Das war möglich, weil die Baugenossenschaften eine reine Kostenmiete anwenden, bei der sinkende Kosten für Hypothekarzinsen auf jeden Fall an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden. Die Weitergabe kann direkt erfolgen, indem die Mietzinse gesenkt werden, oder indirekt, indem dank der Einsparung mehr Leistungen erbracht oder teurer gewordene Leistungen finanziell aufgefangen werden.

Wohnungswerte und Finanzierung 1996–2000



In dieser Grafik werden der Anlagewert und der Versicherungswert über die letzten fünf Jahre einander gegenübergestellt. Als dritte Grösse wird das Fremdkapital ausgewiesen. Obwohl die Investitionen (Anlagewert) laufend zunahmen, hat der Versicherungswert erst von 1999 auf 2000 deutlich zugenommen, nämlich um 10 182 Franken. Der Grund dafür ist, dass der Versicherungswert dem Index der Baukosten folgt und diese vorher vorübergehend gesunken waren. Der anfänglich grosse Abstand zwischen Versicherungs- und Anlagewert verringerte sich deshalb während einiger Jahre. Im Jahr 2000 war er aber wieder genau gleich gross wie 1996 (Versicherungswert = 158 Prozent der Anlagekosten). Dasselbe gilt für das Ausmass der Verschuldung. Sowohl 1996 als auch 2000 machte das langfristige Fremdkapital 73 Prozent der Anlagekosten aus. Die Geldgeber befanden sich somit mit ihren Hypotheken «auf der sicheren Seite». Deshalb darf festgestellt werden, dass die Anlage bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft nicht nur sozial nützlich, sondern auch wirtschaftlich ausgesprochen sicher ist.

Judith Aebi, Schaffhausen:
»Eine optimale Wärmedämmung und Behaglichkeit stand für uns im Vordergrund, deshalb haben wir uns für dörig Fenster entschieden.«

dörig isolux® Wärmedämm-Fenster senken Heizkosten

Profitieren Sie von unseren interessanten Angeboten!
01 434 80 00

Der Star unter den Schweizer Fenstern mit 25% Wärmeeinsparung gegenüber herkömmlichen Produkten. Einmalige Kombination von Design und Technologie. Ideal für Renovation. Austausch in 1 Std. pro Fenster.

FENSTER UND TÜREN

8048 Zürich · Max Höggerstrasse 2 · doerig.zuerich@doerigfenster.com · www.doerigfenster.com