

# Kostenstatistik : Genossenschaftswohnung wieder unter 1000 Franken

Autor(en): **Christen, Balz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 10

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107309>

## **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.

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2003

# Genossenschaftswohnung

Erstmals seit langem verzeichneten die Baugenossenschaften im Rechnungsjahr 2003 einen Rückgang der Kosten, und zwar um 2,7 Prozent. Diese Einsparung gaben sie als Mietzinssenkung von 2,6 Prozent fast vollumfänglich an die Mieterinnen und Mieter weiter. Der durchschnittliche Mietzins einer Genossenschaftswohnung fällt damit wieder unter die 1000-Franken-Marke.

**VON BALZ CHRISTEN** ■ Der SVW veröffentlicht seit 1976 alljährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Sie wird zurzeit bei vierzig Baugenossenschaften mit einem Bestand von 35 488 Wohnungen erhoben (802 mehr als im Vorjahr). Damit werden 64 Prozent der zur Sektion Zürich des SVW gehörenden Wohnungen berücksichtigt. Die kleinste erfasste Genossenschaft nennt 216 Wohnungen ihr Eigen, die grösste 4238. 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 ist auf Zürcher Genossenschaften beschränkt, da diese den gleichen Kontenrahmen verwenden, was die statistische Auswertung stark vereinfacht. Durch die Beschränkung auf eine feste Gruppe bleibt ferner die ursprüngliche Grundgesamtheit einigermaßen erhalten, so dass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden können. Zu betonen ist ferner, dass die Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nur noch

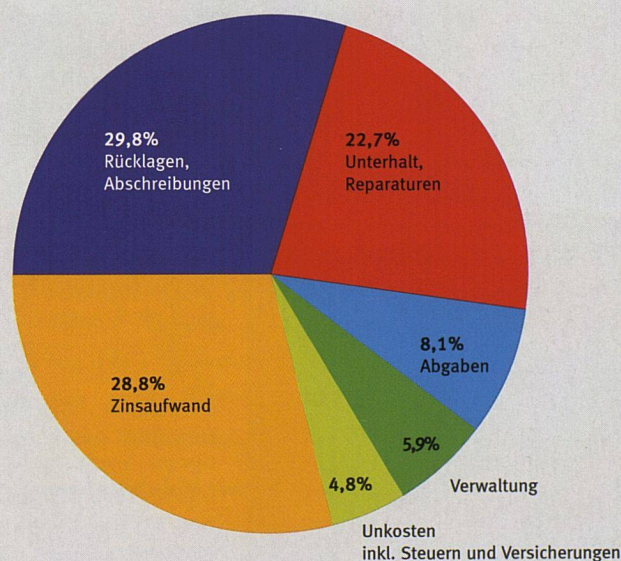
geringe Bedeutung haben (7,5 Prozent der erfassten Wohnungen).

**ENDLICH TIEFERE KOSTEN.** Nach der seit vielen Jahren anhaltenden, in kleineren oder grösseren Schritten vollzogenen Steigerung der Kosten haben sich diese im Berichtsjahr nun wieder verringert. Umgerechnet auf eine Durchschnittswohnung reduzierten sich die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 321 Franken oder 2,7 Prozent von 12 101 auf 11 780 Franken im Jahr oder von 1008 auf 982 Franken im Monat. Die Liquiditätswirk-

## Verwendung des Mietfrankens 2003

Weil Kosten und Mieterträge beinahe gleich hoch sind, kann die Kostenstruktur einer Genossenschaftswohnung vereinfacht anhand eines «Mietfrankens» erläutert werden. Zum ersten Mal beanspruchen die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds den grössten Anteil am Mietfranken, nämlich knapp 30 Rappen. Sie haben damit die Zahlungen an die Kapitalgeber vom Spitzenplatz verdrängt. 29 Rappen gingen von jedem Franken Mietzins an Banken, Pensionskassen, Versicherungen, die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger und – nicht zu vergessen – an die Mieterinnen und Mieter, die den Genossenschaften immerhin knapp 11 Pro-

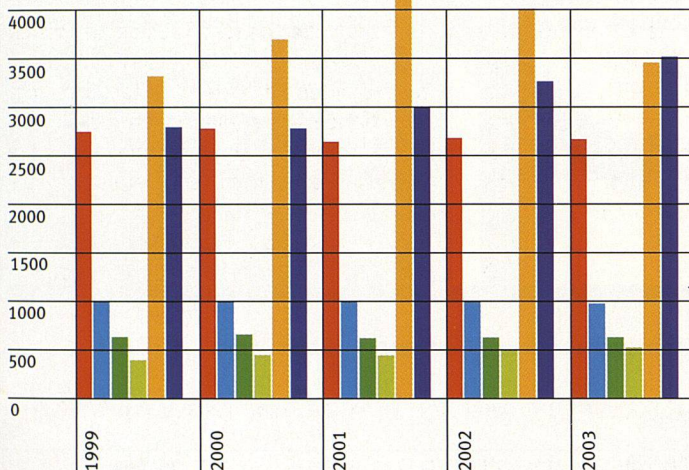
zent des langfristigen Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen zur Verfügung stellen. Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten 23 Rappen, 8 Rappen flossen als Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr usw.) und knapp 11 Rappen fallen auf die Verwaltungskosten und die allgemeinen Unkosten. Bei den Unkosten, die 5 Rappen des Mietfrankens ausmachten, sind Steuern und Versicherungen die beiden wichtigsten Posten.



# wieder unter 1000 Franken

## Durchschnittliche Kosten pro Wohnung 1999–2003

In CHF pro Wohnung



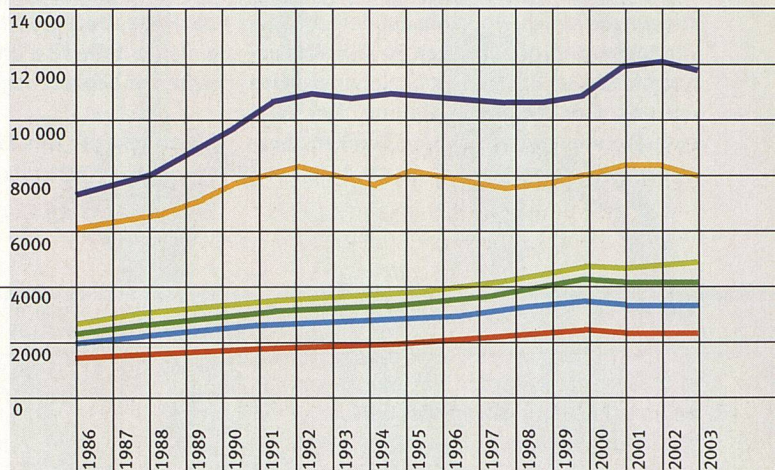
Die vergangenen Jahre waren unter anderem von stabilen Löhnen und Preisen geprägt, verursacht auch durch eine zeitweilige Rezession im Baugewerbe und – mit einem kurzen Unterbruch – von sinkenden Zinsen. Ab 1994 stagnierten die Aufwendungen für Abschreibungen und Rücklagen, und in den Jahren 1997 bis 2000 nahmen diese Kosten trotz steigender Anlagewerte sogar ab. Dafür nutzten die Genossenschaften die gesunkenen Baukosten und erhöhten bis zum Jahr 2000 die Investitionen in den Unterhalt ihrer Wohnungen ganz markant. Gleichzeitig mit dem vorübergehenden Wiederanstiegen der Zinskosten in den Jahren 2000 und 2001 erhöhten die Genossenschaften ihre Aufwendun-

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

gen für Abschreibungen und Rücklagen – eine Politik, die sie bis heute weiterführen.

## Entwicklung der Kosten 1986–2003

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Die Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 19 Jahren. Es sind deutlich zwei Phasen erkennbar. Die erste dauerte von 1986 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. Etwa 1992 wendete sich das Blatt, und Gesamtkosten wie Mieten blieben bis ins Jahr 1999 nahezu konstant. In dieser Zeit bildete sich der Anteil der Zinskosten laufend zurück. Dies wiederum erlaubte es, die Unterhaltskosten und insbesondere die Rücklagen zu erhöhen. Welchen Ver-

lauf die weitere Entwicklung nehmen wird, kann noch nicht beurteilt werden. Wegen des Wiederanstiegens der Zinsen erhöhten sich ab 2000 die Kosten während drei Jahren. Da die Zinssätze danach ins Rutschen gerieten, reduzierten sich im Berichtsjahr nun auch die Gesamtkosten. Die Zinskosten fielen 2003 gar auf einen historischen Tiefstwert, während die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds einen Höchstwert erreichten.

samen Kosten verringerten sich aufgrund der rückläufigen Zinskosten sogar um 6,6 Prozent.

Im Berichtsjahr reduzierte die Zürcher Kantonalbank (ZKB) den Referenzzinssatz für erste Hypotheken in zwei Schritten um je 0,25 Prozent auf den per Ende des Berichtsjahres gültigen Wert von 3,25 Prozent. Dies führte zu einem Rückgang des durchschnittlichen Zinssatzes im Ausmass von 0,56 Prozent von 3,96 Prozent im Vorjahr auf durchschnittlich 3,4 Prozent im 2003. Der Zinssatz, den die Genossenschaften ihren Geldgebern für das aufgenommene Kapital zu entrichten hatten, lag im Durchschnitt bei 3,13 Prozent. Die Genossenschaften «sparten» damit im Vergleich zum Referenzzinssatz der ZKB 0,27 Prozent ein. Diese Einsparung ist relativ gering; auffällig hingegen sind die sehr unterschiedlichen Verhältnisse bei den einzelnen Genossenschaften. Pro Wohnung reduzierte sich die Zinsbelastung im Jahr um 15,1 Prozent beziehungsweise 601 Franken auf 3388 Franken.

**HÖHERE ABSCHREIBUNGEN.** Demgegenüber stiegen die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds um 8,2 Prozent beziehungsweise um 265 Franken pro Wohnung. Der Wert einer Wohnung wurde um 1516 Franken abgeschrieben, das entspricht einem Anteil von

1,01 Prozent vom Anlagewert und damit einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 395 Franken. Trotz der Zunahme des Gebäudeversicherungswertes (GVW) gegenüber dem Vorjahr von 226 437 auf 229 278 Franken wurden die Einlagen in den Erneuerungsfonds um 79 Franken auf 1869 Franken reduziert, das sind 0,82 Prozent vom GVW.

Bei Kosten von 11 780 Franken im Jahr beziehungsweise 982 Franken im Monat betrug die Durchschnittsmiete für eine Genossenschaftswohnung 2003 11 875 Franken im Jahr oder 990 Franken im Monat. Im Vergleich zum monatlichen Mietzins des Vorjahres von 1016 Franken verringerte sich die Durchschnittsmiete um 26 Franken beziehungsweise 2,6 Prozent. Offensichtlich haben die Genossenschaften den Rückgang der Zinssätze auf die historischen Tiefstwerte nicht im vollen Ausmass an ihre heutige Mieterschaft weitergegeben, sondern zur Optimierung ihrer wirtschaftlichen Situation eingesetzt und damit auch zu Gunsten von späteren Generationen auf die Seite gelegt. Diese von den Genossenschaften seit einigen Jahren verfolgte Strategie hat allerdings auch zur Folge, dass Abschreibungen und Fondseinlagen teilweise über den von der Steuer befreiten Limiten liegen.

**ALLGEMEIN GÜLTIGE ZAHLEN?** Wie repräsentativ ist die Kostenstatistik für die weiteren

über tausend Baugenossenschaften in der ganzen Schweiz? Gemäss dem Echo, das der SVW aus diesem Kreis jeweils auf die Veröffentlichung der Kostenstatistik hin erhält, haben die festgestellten Tendenzen und Grundzüge durchaus allgemeine Geltung. 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. ☺

Der ausführliche Bericht «Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften» enthält eine Reihe weiterer interessanter Kapitel und diverses zusätzliches Zahlenmaterial. Er ist beim SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, 01 362 42 40, [www.svw.ch](http://www.svw.ch), erhältlich.

**Wohnungswerte und Finanzierung 2000–2003**

In dieser Grafik werden der Gebäudeversicherungswert, der Ertragswert und die Anlagewerte brutto und netto der letzten vier Jahre einander gegenübergestellt. Als fünfte Grösse wird das Fremdkapital ausgewiesen. Ein Vergleich zwischen der Entwicklung des Gebäudeversicherungswertes und der Anlagekosten im Verlauf der letzten zehn Jahre zeigt eine markante Annäherung dieser beiden Werte, die auch als Tendenz zu realistischeren Gebäudeversicherungswerten interpretiert werden kann. So hat sich der Gebäudeversicherungswert pro Wohnung seit dem Jahr 1993 um 31 936 Franken erhöht, während der Anlagewert im gleichen Zeitraum um 48 553 zugenommen hat. Das Ausmass der Fremdverschuldung hat gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 75 Prozent zugenommen. Die Geldgeber der Genossenschaften befinden sich somit mit ihren

Hypotheken «auf der sicheren Seite». Deshalb darf wiederum festgestellt werden, dass die Anlage bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft nicht nur sozial nützlich, sondern auch wirtschaftlich ausgesprochen sicher ist.

