

Kleines Geschenk für die Mieterschaft : Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2007

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **83 (2008)**

Heft 10

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107728>

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 2007

Kleines Geschenk für die Mieterschaft



1051 Franken betrug 2007 die Miete einer genossenschaftlichen Durchschnittswohnung mit drei oder vier Zimmern. Das sind 26 Franken mehr als im Vorjahr. Gleichzeitig stiegen die Kosten jedoch um 39 Franken pro Wohnung und Monat. Die Baugenossenschaften haben diese also nur zum Teil auf die Mieten überwälzt.

Von Balz Christen

Wie viel kostet eine Wohnung die Genossenschaft und den Mieter im Durchschnitt? Darüber – und über noch viel mehr – gibt die jährlich erhobene Kostenstatistik des SVW Auskunft (Details zur Erhebung siehe unten). Während die Kosten im Jahr 2006 leicht sanken, war 2007 bereits wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Die Aufwendungen für eine Durchschnittswohnung mit drei bis vier Zimmern erhöhten sich gegenüber 2006 um 3,8 Prozent oder 470 Franken von 12 254 auf 12 724 Franken. Auf die Monatsmiete umgerechnet, ergibt sich eine Erhöhung um 39 Franken von 1021 auf 1060 Franken.

Zinsaufwand wieder leicht höher

Für diese Entwicklung ist vor allem der höhere Zinsaufwand verantwortlich. Aus der per 1. Oktober 2007 wirksam gewordenen Erhöhung des Referenzzinssatzes der ZKB für erste Hypotheken auf 3,25 Prozent resultierte eine geringfügige Erhöhung des durchschnittlichen ZKB-Zinssatzes um 0,06 Prozent, nämlich von 3,0 Prozent im 2006 auf 3,06 Prozent im 2007. Der Zinssatz, den die Genossenschaften ihren Geldgebern für das aufgenommene Kapital tatsächlich zu entrichten hatten, lag im Durchschnitt bei 2,99 Prozent. Die Genossenschaften «sparten» also im Vergleich zum Referenzzinssatz lediglich 0,07 Prozent ein. Diese Einsparung ist geringer als in den Vorjahren. Dank der

Zinserträge auf dem Umlaufvermögen und insbesondere dank der Wertschriftenerfolge reduziert sich der Zinssatz auf 2,86 Prozent. Die Einsparung gegenüber dem Referenzzinssatz erhöht sich damit auf 0,2 Prozent – 2006 hatte diese Differenz noch 0,37 Prozent betragen.

Zum achten Mal in Folge erhöhten die Genossenschaften zudem die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds, und zwar um 64 Franken pro Wohnung und Jahr. Kaum verändert haben sich dagegen die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen und die Abgaben. Minimale Steigerungen waren bei der Verwaltung und den diversen Kosten zu verzeichnen. Die höheren Kosten >

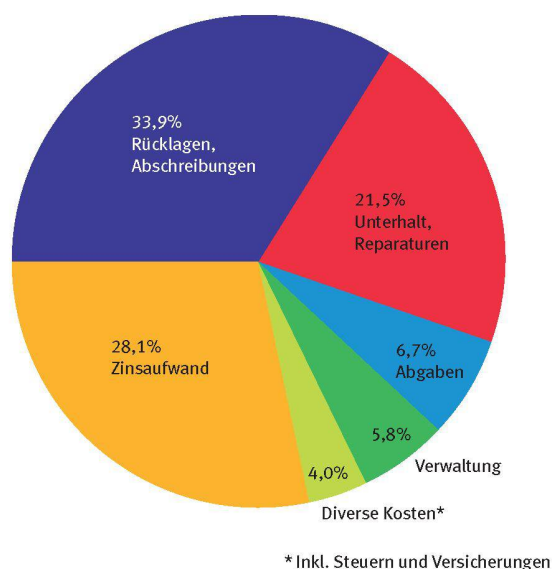
Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften

Seit 1976 veröffentlicht der SVW jährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Im Berichtsjahr 2007 führte er die Erhebung bei 41 Baugenossenschaften mit insgesamt 36 869 Wohnungen durch. Damit berücksichtigt die Statistik 63 Prozent der zur Sektion Zürich des SVW gehörenden Wohnungen. Das Spektrum reicht von einer Genossenschaft mit 215 Wohnungen bis zur grössten mit 4505 Einheiten. Alle Genossenschaften haben ihren Sitz in der Stadt Zürich. Ihre Woh-

nungen 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 erheblich erleichtert. Ferner bleibt durch die Beschränkung auf eine feste Gruppe die ursprüngliche Grundgesamtheit einigermaßen erhalten, so dass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden können.

Die Bedeutung der Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nimmt zusehends ab. Nur mehr 5 Prozent beziehungsweise 1847 der Wohnungen sind subventioniert, 100 weniger als im Vorjahr. Da dieser Anteil sehr gering ist, lassen sich die Ergebnisse bezüglich der Kosten ohne grosse Verzerrung durchaus auch auf gemeinnützige Wohnbauträger übertragen, die keine durch öffentliche Darlehen vergünstigte Wohnungen anbieten.

**Verwendung
des Mietfrankens 2007**

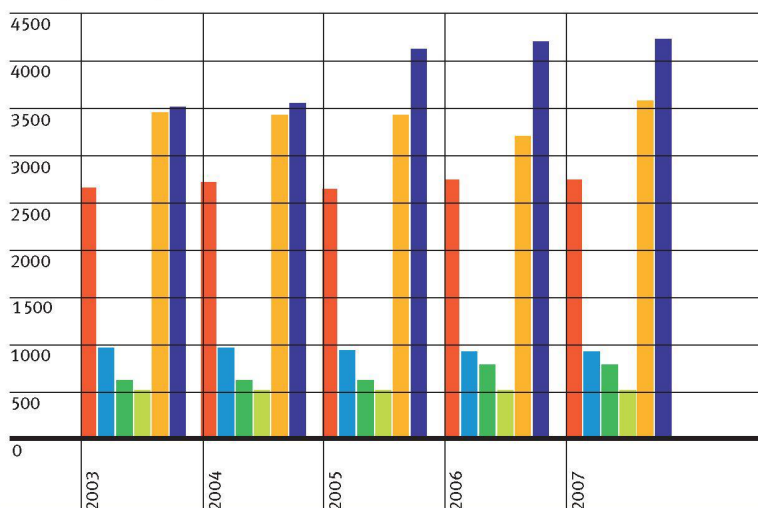


Der «Mietfranken» veranschaulicht, wie die Genossenschaften die Einnahmen aus den Mietzinsen verwenden. Bereits zum fünften Mal hintereinander beanspruchen die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds den grössten Anteil, nämlich knapp 34 Rappen. Dieser Kostenfaktor hat damit die Zahlungen an die Kapitalgeber vom lange Zeit besetzten Spitzenplatz verdrängt. Noch 28 Rappen gingen von jedem Franken Mietzins an Banken, Pensionskassen, Versicherungen, die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger und – nicht zu vergessen – an die Mieter, die den Genossenschaften immerhin knapp 12 Prozent des langfristigen Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositionskassen zur Verfügung stellen.

Die übrigen Kosten veränderten sich gegenüber dem Vorjahr wenig. Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten knapp 22 Rappen des Mietfrankens. Wie im Vorjahr flossen 7 Rappen als Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrrechtabfuhr usw.), und unverändert 10 Rappen machten die Verwaltungskosten und die allgemeinen Unkosten aus. Unter «Verwaltung» erscheinen die Kosten der eigenen Verwaltungsabteilungen, die Entschädigung für die nebenamtliche Tätigkeit der Genossenschaftsvorstände sowie die Kosten der von den Baugenossenschaften angebotenen sozialen Dienstleistungen. Bei den diversen Kosten (4 Rappen) bilden Steuern und Versicherungen die beiden wichtigsten Posten.

**Durchschnittliche Kosten
pro Wohnung 2003–2007**

In CHF pro Wohnung



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

Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung in den vergangenen fünf Jahren. Dabei sind deutlich die in den Jahren 2003 bis 2006 sinkenden Zinskosten und das kontinuierliche Ansteigen der Rücklagen und Abschreibungen zu erkennen. Im Berichtsjahr 2007 sind die Zinskosten nun aber wieder beträchtlich höher; eine Entwicklung, die sich 2008 fortsetzen wird. Die Ausgaben für den Gebäudeunterhalt, die bis zum Jahr 2000 in zum Teil grossen Schritten angestiegen waren, bewegen sich nach einem Einbruch im 2005 wieder auf der Höhe der letzten Jahre. Gesunken sind in den letzten Jahren die Abgaben an die öffentlichen Werke.

gaben die Baugenossenschaften nicht vollumfänglich an die Mieter weiter. Der Durchschnittsmietzins stieg nämlich nur um 2,5 Prozent oder 26 Franken pro Monat. Bei Kosten von 1060 Franken pro Monat bezahlten die Mieter bloss 1051 Franken. Die Baugenossenschaften mussten zur vollen Deckung somit die übrigen Erträge beziehen.

Abbau von Fremdkapital


Eine weitere interessante Beobachtung aus der diesjährigen Kostenstatistik: Die Baugenossenschaften veräusserten auch im

Versand an alle SVW-Mitglieder

Der ausführliche Bericht «Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften» enthält eine Reihe weiterer interessanter Kapitel und diverses zusätzliches Zahlenmaterial. Alle SVW-Mitglieder erhalten ein Exemplar unentgeltlich zugesandt. Ausserdem ist nun auch eine französische Ausgabe verfügbar. Zu verdanken ist

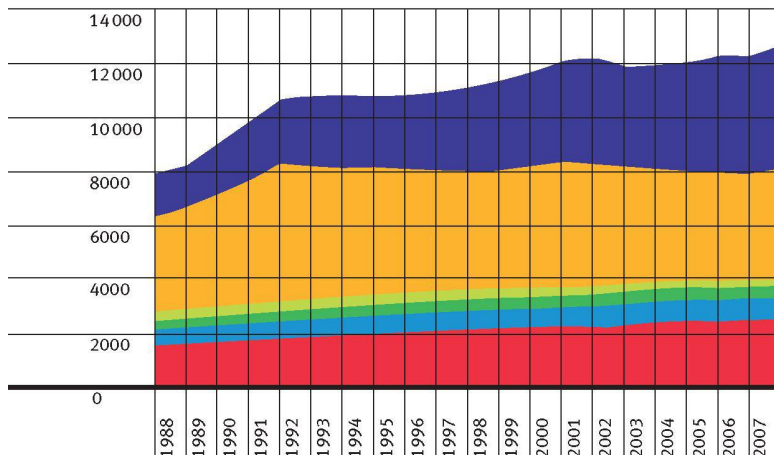
dies der finanziellen Unterstützung durch die Bank Coop. Weitere Exemplare können beim SVW, Bucheggstr. 109, Postfach, 8042 Zürich, 044 362 42 40, oder unter www.svw.ch/fachverlag gegen einen Unkostenbeitrag von 15 Franken bestellt werden. Die Kostenstatistik ist auch online abrufbar unter www.svw.ch/aktuell.

Jahr 2007 Wertpapiere in beträchtlichem Ausmass. Die in den vergangenen Jahren erlittenen Verluste aber sind wettgemacht.

Die durch den Verkauf generierten Mittel wurden für den Abbau von langfristigem Fremdkapital eingesetzt. 

Die Entwicklung der Kosten 1988–2007

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



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

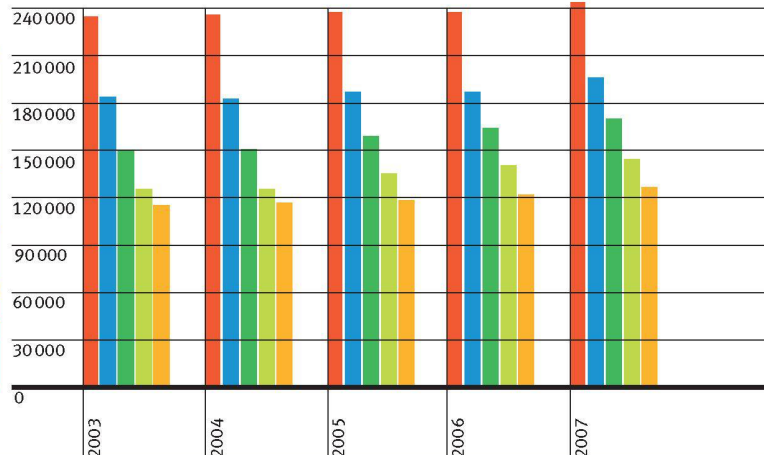
In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Die Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 20 Jahren. Von 1988 bis 1992, also bis zum Beginn der Rezession und der Krise im Liegenschaftensektor, stiegen die Kosten und damit auch die Mieterträge von Jahr zu Jahr deutlich an. Etwa ab 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 erlaubte es, die Unterhaltskosten und insbesondere die Rücklagen zu erhöhen und damit die Substanz der Genossenschaften zu stärken.

Die Entwicklung ab 1999 ist weniger konstant und zeigt ein etwas unruhiges Auf und Ab mit tendenziell allerdings steigenden Kosten. Diese Jahre waren vor allem geprägt durch stetig steigende Rücklagen und Abschreibungen und parallel dazu deutlich sinkenden Zinskosten. Diese fielen im Jahr 2006 auf einen historischen Tiefstwert, während Einlagen ins Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds 2007 einen Höchstwert erreichten.

Wohnungswerte und Finanzierung 2003–2007

In CHF



- Versicherungswert
- Ertragswert
- Anlagekosten
- Anlagekosten netto
- Fremdkapital

Die Grafik vergleicht den Gebäudeversicherungswert, den Ertragswert und die Anlagewerte brutto und netto der letzten vier Jahre miteinander. 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 Annäherung dieser beiden Werte, was auch als Beleg für die rege Bautätigkeit der Genossenschaften und die stetige Moder-

nisierung ihrer Bauten interpretiert werden kann.

So hat sich der Gebäudeversicherungswert pro Wohnung seit dem Jahr 1993 «lediglich» um 49 449 Franken oder 25,1 Prozent erhöht, während der Anlagewert im gleichen Zeitraum um 70 746 Franken oder 70,1 Prozent zugenommen hat. Das Ausmass der Fremdverschuldung beläuft sich auf 72,8 Prozent; es hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert, nämlich um 0,5 Prozent. Trotzdem darf festgestellt werden, dass die Anlage bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft nicht nur sozial nützlich, sondern auch wirtschaftlich ausgesprochen sicher ist.