

Tiefere Zinskosten ; mehr Rückstellungen : Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2010

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 10

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-247677>

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 2010

Tiefere Zinskosten – mehr Rückstellungen

Um 3,5 Prozent sanken die Finanzierungskosten im Jahr 2010.

Da die Baugenossenschaften gleichzeitig die Abschreibungen und Rücklagen erhöhten, blieben die Gesamtkosten nahezu konstant.

Die Monatsmiete einer genossenschaftlichen Durchschnittswohnung beträgt neu 1178 Franken.

Von Balz Christen

Wie viel kostet eine Wohnung die Genossenschaft und den Mieter im Durchschnitt? Darüber gibt die jährlich erhobene Kostenstatistik des SVW Auskunft (Details zur Erhebung siehe unten). Seit 2007 sind steigende Kosten zu verzeichnen. Nun ist allerdings eine Abflachung eingetreten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich 2010 die Aufwendungen der Baugenossenschaften für eine Durchschnittswohnung nur noch um 0,4 Prozent oder 60 Franken von 13942 auf 14002 Franken. Die Kosten pro Monat stiegen damit um einen Fünfliber auf 1167 Franken.

Foto: StockImage B&S

Erneuerung finanzieren

Nach dem markanten Rückgang im 2009 (minus 14,5 Prozent) sanken die Finanzierungskosten 2010 wiederum um 3,5 Prozent. Dafür gibt es mehrere Gründe: Die Zinssätze verharrten auf sehr niedrigem Niveau und insbesondere der Libor als Referenzzinssatz im Interbankengeschäft eröffnete auch den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Kreditbeschaffung zu äusserst günstigen Konditionen. Anfang Dezember erfolgte zudem die lang erwartete Reduktion des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 3 auf 2,75 Prozent. Im Wissen um die Risiken der jederzeit möglichen Zinsveränderungen setzen die Genossenschaften aber nicht

ausschliesslich auf kurzfristig tiefe Zinskosten, sondern wählten weiterhin eine ausgewogene Strategie mit kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungsinstrumenten. Daraus resultierte für das von den Genossenschaften benötigte Fremdkapital ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,45 Prozent.

Die rückläufigen Zinskosten, aber auch niedrigere Abgaben lieferten den Genossenschaften den finanziellen Spielraum für die Erhöhung der Abschreibungen und Rückstellungen. Bereits zum zehnten Mal in Folge stiegen die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds, und zwar um drei Pro- >

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften

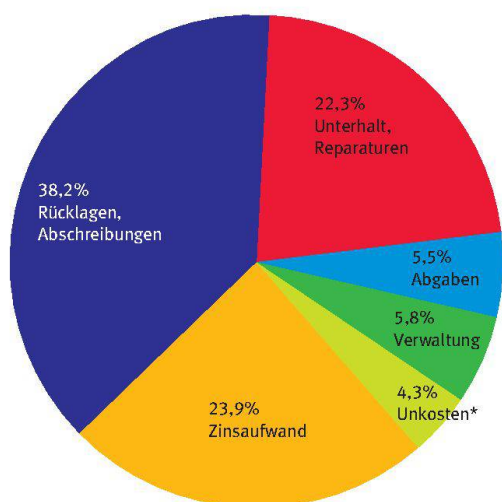
Seit 1976 veröffentlicht der SVW jährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Im Berichtsjahr 2010 führte er die Erhebung bei 43 Baugenossenschaften mit insgesamt 38 304 Wohnungen durch. Damit berücksichtigt die Statistik 66 Prozent der zum Regionalverband Zürich des SVW gehörenden Wohnungen. Das Spektrum reicht von einer Genossenschaft mit 222 Wohnungen bis

zur grössten mit 4668 Einheiten. Alle Genossenschaften haben 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 erheblich erleichtert. Ferner bleibt durch die Beschränkung auf eine feste Gruppe die ursprüngliche Grundgesamtheit

einigermassen erhalten, sodass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden können. Die Bedeutung der Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nimmt zusehends ab. Da deren 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.

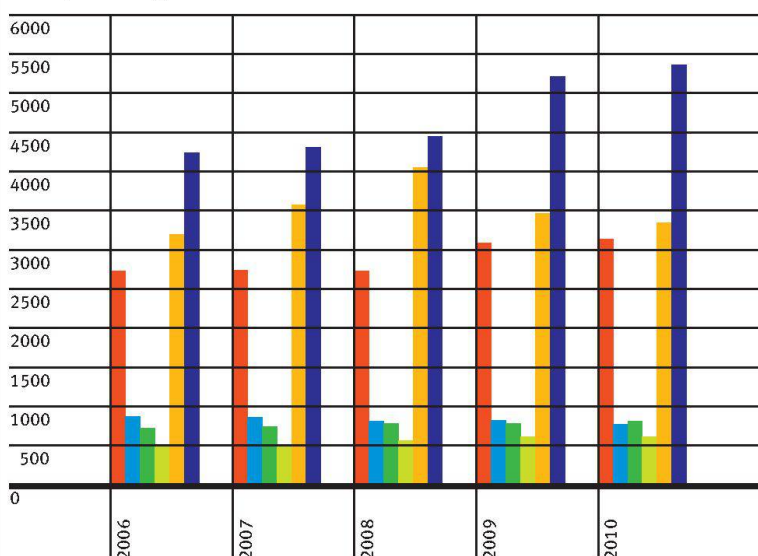
Verwendung
des Mietfrankens 2010



* Inkl. Steuern und Versicherungen

Durchschnittliche Kosten in CHF
pro Wohnung 2006–2010

In CHF pro Wohnung



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

Der «Mietfranken» veranschaulicht, wie die Genossenschaften die Einnahmen aus den Mietzinsen verwenden. Bereits zum achten Mal hintereinander beanspruchen die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds den grössten Anteil, nämlich 38 Rappen. Dieser Kostenfaktor hat damit die Zahlungen an die Kapitalgeber vom lange Zeit besetzten Spitzenplatz verdrängt. Noch knapp 24 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 zwölf Prozent des langfristigen Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen zur Verfügung stellen.

Die übrigen Kosten veränderten sich gegenüber dem Vorjahr wenig. Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten 22 Rappen des Mietfrankens. Die übrigen Kostenarten haben sich lediglich bei den Stellen nach dem Komma verändert. 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 bilden Steuern und Versicherungen die beiden wichtigsten Posten.

Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung in den vergangenen fünf Jahren. Dabei ist deutlich zu erkennen, wie die Zinskosten nach dem Wiederanstieg 2007 und 2008 nun markant abgenommen haben. Ebenso auffällig ist die kontinuierliche Zunahme der Rücklagen und Abschreibungen, die nun seit zehn Jahren anhält. Auch die Ausgaben für den Gebäudeunterhalt erhöhten sich wiederum. Wenig Veränderungen gab es bei den Abgaben und den diversen Kosten (Steuern, Versicherungen u.a.).

zent oder 156 Franken pro Wohnung und Jahr. Teurer waren zudem der Unterhalt und die Reparaturen (plus 1,8 Prozent).

Leichter Ertragsüberschuss

Die geringen Veränderungen bei den Kosten bestimmten auch die Entwicklung bei den Mietzinsen. Die durchschnittliche Monatsmiete erhöhte sich um lediglich 22 Franken beziehungsweise 1,9 Prozent monatlich. Die Durchschnittsmiete für eine Genossenschaftswohnung beträgt neu 1178 Franken pro Monat oder 14 141 Franken im Jahr. Die Mietzinse sind damit etwas mehr angestiegen als die Kosten. Die vorliegende Kostenstatistik kann jedoch keinen Aufschluss darüber geben, wie sich die neu erstellten

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.

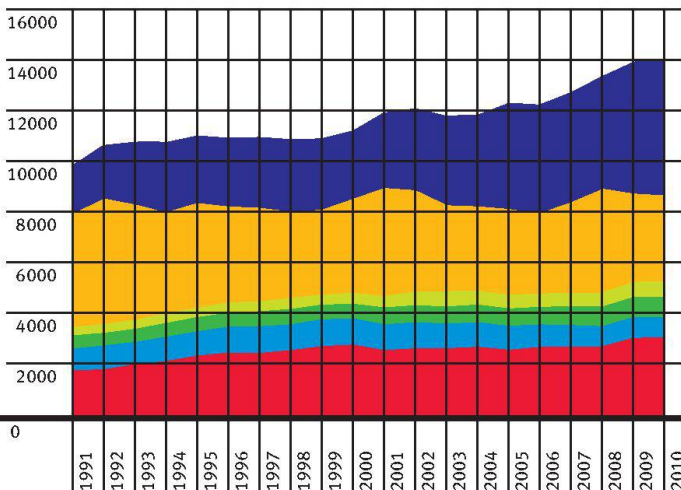
Zu verdanken ist dies der finanziellen Unterstützung durch die Bank Coop. Weitere Exemplare können beim SVW, Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich, 044 362 42 40, oder unter www.svw.ch/fachverlag gegen einen Unkostenbeitrag von 15 Franken bestellt werden. Die Kostenstatistik ist auch online abrufbar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

Wohnungen auf die durchschnittliche Entwicklung der Kosten und Mietzinse aller Wohnungen ausgewirkt haben; insgesamt wurden uns 434 Erstvermietungen gemeldet. Der Ertragsüberschuss wird zusammen

mit verschiedenen übrigen Erträgen vor allem für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals und für Zuwendungen an gesetzlich vorgeschriebene Reserven verwendet. ☺

Die Entwicklung der Kosten 1991–2010

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



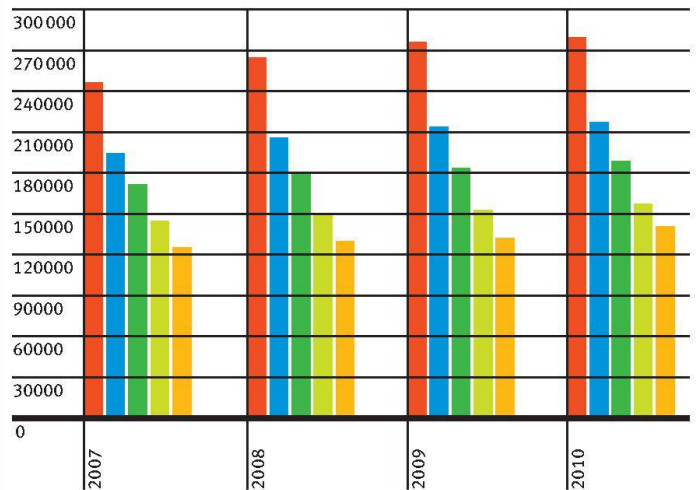
- Unterhalt, Reparaturen
- Abgaben
- Verwaltung
- Unkosten inkl. Steuern und Versicherungen
- Zinsaufwand
- Rücklagen, Abschreibungen

In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Die Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von zwanzig Jahren. 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. In den vergangenen drei Jahren ist dagegen ein kontinuierlicher Anstieg der Gesamtkosten mit einem neuen Höchstwert bei den Abschreibungen und Rückstellungen zu beobachten.

Wohnungswerte und Finanzierung 2007–2010

In CHF



- Versicherungswert
- Ertragswert
- Anlagekosten
- Anlagekosten netto
- Fremdkapital

Die Grafik vergleicht den Gebäudeversicherungswert, den Ertragswert und die Anlagekosten brutto und netto der letzten vier Jahre miteinander. Als fünfte Grösse wird das Fremdkapital ausgewiesen. Die Zunahme des Gebäudeversicherungswertes ist vor allem auf die zweimalige Anpassung der Versicherungswerte an die Baukostenteuerung zurückzuführen. Der Anteil des Fremdkapitals am Ertragswert der Liegenschaf-

ten beträgt 64,6 Prozent. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Baugenossenschaften noch über einen grossen Spielraum zur Aufstockung des langfristigen Fremdkapitals und damit über beträchtliche Liquiditätsreserven verfügen.