Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 70 (1995)

Heft: 11

Artikel: Genossenschaftlich wohnen wird etwas günstiger

Autor: Wasser, Willy / Rohrer, Anita

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106303

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: 14.07.2025

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

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 31/2-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 Vermietungs- 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 betrugen 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.

Mittelwerte pro Wohnung	werte pro Wohnung Wohnungsbestand der Genossenschaften					
im Jahre 1994, in Franken	201-400	401-600	601-1000	über 1000	aller Wohnunger	
Mietzinseinnahmen	10782	10 793	11 206	10661	10 864	
Gesamtkosten, davon	10 533	10 659	11037	10 624	10 760	
Fremdkapitalzinsen	3 584	3 659	4 3 2 4	3 897	3 99	
Rücklagen und Abschreibungen	2315	2 404	2 647	2853	271	
Diverse Kosten, total	4 634	4 596	4 066	3 874	4 05	
Diverse Kosten, detailliert	4634	4 596	4 066	3 874	405	
Unterhalt und Reparaturen	2 688	2 503	2 199	2 099	2 20	
Abgaben	939	911	897	930	91	
Sachversicherungen	118	95	99	95	9	
Steuern	88	186	74	70	8	
Verwaltung	637	608	558	503	53	
Übrige Unkosten	164	293	239	177	20	
Kennzahlen pro Wohnung						
Wert Gebäudeversicherung	191 376	200 980	190 110	196 464	19445	
Anlagekosten 1)	92 514	98 395	110740	105 038	105 57	
Fremdkapital, langfristig	68 901	71 204	80 266	78 744	77 95	
Eigenkapital 2)	7 180	7 147	6725	5 424	612	
Erneuerungsfonds	5 202	9716	9 177	7 440	8 10	
Amortisations-/Heimfallkonto	15 816	15 201	16769	16933	1664	

- 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.

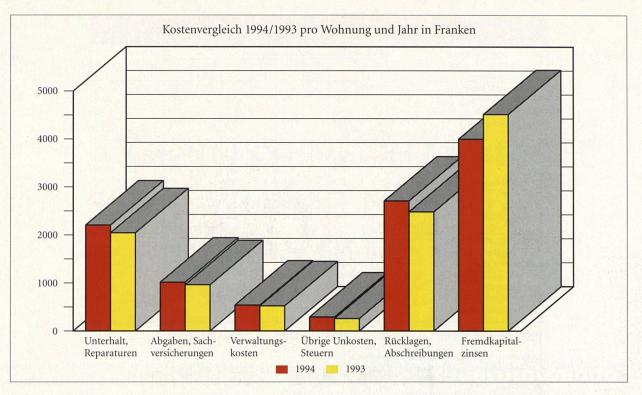
Ein Vergleich mit den zwei Vorjahren zeigt, dass sich 1994 die finanzielle Lage der Baugenossenschaften in Zürich

deutlich gebessert hat. Die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds konnte in dieser Zeit um 43% auf 1585 Franken pro Wohnung gesteigert werden. Sie kosten 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 nächstwichtige 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,

machte 1994 25% der gesamten Mieterträge bzw. Wohn-

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

Beträge in l	Franken	Anteile in %	
1994	1993*	1994	1993
2 206	2 044	20,50	18,95
1016	963	9,44	8,93
539	523	5,01	4,85
291	259	2,70	2,40
2710	2 482	25,18	23,01
3 9 9 9	4515	37,16	41,86
	1994 2 206 1 016 539 291 2 710	2206 2044 1016 963 539 523 291 259 2710 2482	1994 1993* 1994 2 206 2 044 20,50 1 016 963 9,44 539 523 5,01 291 259 2,70 2 710 2 482 25,18



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 hat-

ten 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 geglänzt 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)

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken Unterhalt und Reparaturen	Beträge in Franken					Veränderungen in %	
	1994		1993		1994/93	1993/92	
	2 206		2044		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 0 5 2		3 788	7,0	4,2	
Rücklagen, Abschreibungen	2710		2482		9,2	20,0	
Gesamtkosten ohne Zinsen		6762		6270	7,8	9,9	
Fremdkapitalzinsen	3 999		4515		-11,4	-8,4	
Gesamtkosten		10761		10 785	-0,2	1,4	
Mietzinseinnahmen		10 864		10 898	-0,3	5,8	