

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 72 (1997)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Die Sockelkosten steigen weiter  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106535>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

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

# DIE SOCKELKOSTEN STEIGEN WEITER

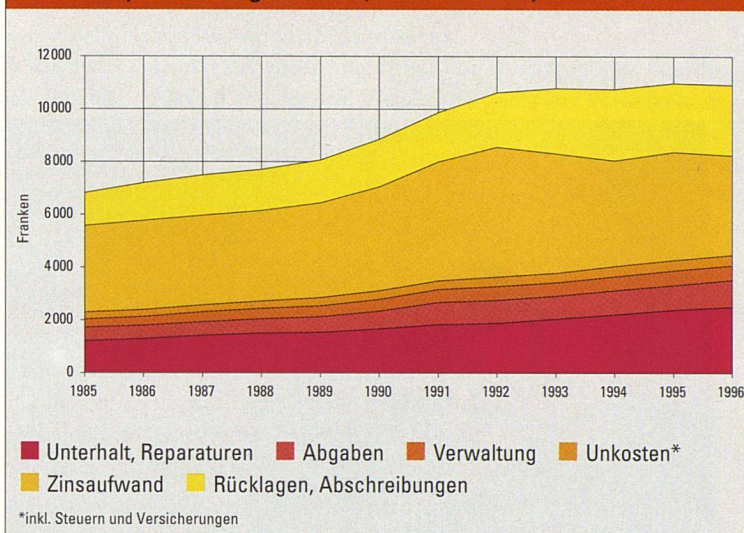
**WÄHREND DIE FREMDKAPITALKOSTEN SINKEN, STEIGEN ABSCHREIBUNGEN, RÜCKLAGEN, REPARATUREN UND ABGABEN. UNTER DEM STRICH BLEIBT EIN KLEINER SALDO ZUGUNSTEN DER MIETER/INNEN. DIE ZÜRCHER BAUBRANCHE KASSIERTE 1996 GEGEN 200 MILLIONEN FRANKEN VON GENOSSENSCHAFTLICHEN AUFTRAGGEBERN.**

VERZINSUNG SANK AUF 4,4% Die durchschnittlichen gesamten Kosten einer genossenschaftlichen Mietwohnung betragen 1996 10921 Franken oder monatlich 910 Franken. Das sind im Jahr 70 Franken (0,6%) weniger als 1995. Dominierend war 1996 der Rückgang der Zinsen auf dem Fremdkapital, bedingt durch die Senkung der Hypothekarzins-Sätze. Leicht zurückgegangen sind auch die Aufwendungen für Steuern, und andererseits nahmen die Kosten von Unterhalt und Reparaturen, Abgaben sowie Rücklagen und Abschreibungen zu. Insgesamt machten die Kostensteigerungen 248 Franken aus.

Dass billigeres Geld zur Verminderung der Zinsenlast geführt hat und nicht etwa ein Rückgang der Verschuldung, zeigt ein Blick auf die Bilanzen. Das langfristige Fremdkapital nahm nämlich seit 1995 sogar um 2388 Franken zu. Dies ist zum grösseren Teil die Folge von Erneuerungen, zum anderen sind Neubauten dazugekommen mit wesentlich höheren Bilanzwerten. Die Verzinsung des Fremdkapitals erfolgte 1995 durchschnittlich zu 5,0%, 1996 jedoch erforderte sie nur noch 4,4%. Der eine Grund ist, dass die Sätze für Hypotheken mit variablem Zins gesenkt worden sind, ein weiterer, dass auch die Baugenossenschaften vermehrt zu anderen Finanzierungsarten (Festhypotheken, Hypotheken zu Geldmarktsätzen usw.) wechseln.

Die öffentlichen Abgaben für Wasser und Abwasser, Meteorwasser (aus Niederschlägen stammend), Kehrrichtab-

**Grafik 1: Entwicklung der Kosten 1985–1996 in Franken pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)**



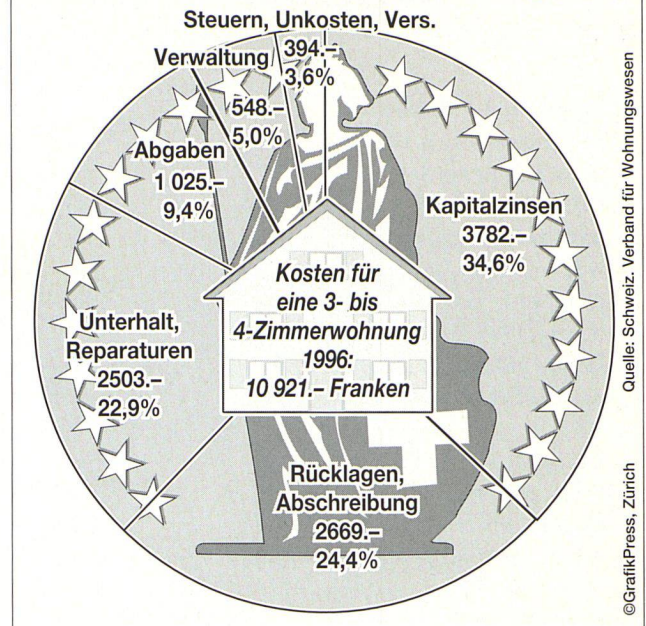
fuhr und elektrischen Strom sind ganz oder teilweise im Mietzins enthalten. Auch in Zeiten tiefer Teuerung gehen sie stetig nach oben. Innert Jahresfrist nahmen sie um 92 Franken oder ganze 10 Prozent zu. Mit insgesamt 1025 Franken beanspruchen sie nunmehr jährlich weit mehr als einen Mietzins.

Immerhin gingen die Steuern zurück, wenn auch nur um 9 Franken, gleich viel wie die Verwaltungskosten. Hier scheint die EDV langsam Früchte zu tragen. Die «übrigen Unkosten» bleiben mit 290 Franken praktisch auf dem Stand des Vorjahres.

WOHNEN IST BILLIGER GEWORDEN Da die Baugenossenschaften nur über ein Eigenkapital von etwas mehr als 5% des Buchwertes verfügen (Tab. 2), ist die Belastung durch Fremdzinsen nicht weiter erstaunlich. Überraschen mag dagegen, dass der Posten Fremdzinsen geringer ist als die gesamten Aufwendungen, die wegen der Alterung der Gebäude anfallen: Rücklagen in den Erneuerungsfonds, Abschreibungen, Unterhalt und Reparaturen verschlangen insgesamt nicht weniger als 47,3% der Mieterträge. In diesem Bereich kommt auch eine gewandelte Philosophie der Baugenossenschaften zum Ausdruck. Die Ausgaben für grosse Erneuerungen sollen über die laufenden Mieterträge angespart und nicht einfach späteren Generationen hinterlassen werden.

## Der Mietfranken 1996

Durchschnittliche Kosten für eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung 1996, errechnet aus einer Untersuchung von 32 495 Zürcher Genossenschaftswohnungen.



Will man den Verlauf der Mietzinse von Genossenschaftswohnungen mit dem übrigen Markt vergleichen, muss man sich auf die Zeit seit 1993 beschränken, weil im Mai 1993 ein neuer Zürcher Mietindex eingeführt worden ist. Während der Zürcher Mietindex jeweils auf das 4. Quartal bezogen von 1993 bis 1996 um insgesamt 1,8% anstieg, wurden die Mieten der Genossenschaftswohnungen in der gleichen Zeit durchschnittlich nur um 127 Franken oder 1,2% angehoben (von 10 898 auf 11 025 Franken). Hält man sich freilich vor Augen, dass im gleichen Zeitraum die im Mietzins enthaltenen öffentlichen Abgaben um 159 Franken von 866 auf 1025 Franken gesteigert worden sind, kommt man zum Schluss, dass das Wohnen an sich sogar billiger geworden ist.

**DER SOCKEL WÄCHST** Die Gliederung nach Kostenarten lässt hauptsächlich erkennen, dass die Genossenschaften einen Teil jener Mittel, die durch die Abnahme des Zinsendienstes frei werden, für baubezogene Aufwendungen wie zusätzliche Rückstellungen, Abschreibungen, Unterhalts- und Reparaturarbeiten einsetzen. Das Säulendiagramm (Seite 10) legt die Vermutung nahe, dass der Zinsaufwand einerseits und die baubezogenen Aufwendungen andererseits fast so etwas wie kommunizierende Röhren bilden: Geht die eine Grösse zurück, so wachsen die anderen. In der langfristigen Perspektive, wie sie Grafik 1 wiedergibt, fällt vorab der Zinsbuckel im Jahr 1992 auf. Er schloss einen mehrjährigen, rasanten Anstieg der Gesamtkosten und damit der Mietzinse ab. Seither scheint der Trend zu ständigen, markanten Mehrbelastungen gebrochen. Man beachte aber

den ständig grösser werdenden Sockel von Unterhalt, Reparaturen und Abgaben! So wird die relative Stabilität der Mieten nur anhalten, bis die Hypothekarzinsen erneut in die Höhe gehen. Dann wird sich dieser Effekt überlagern mit der ungebrochenen Zunahme der Abgaben und Unterhalts- sowie Reparaturkosten und einen neuen Mietzinsschub auslösen. Diesen werden die Genossenschaften höchstens vorübergehend glätten können, indem sie mit den Rücklagen und Abschreibungen zurückfahren. Auf die Dauer wäre aber eine solche Abkehr vom Prinzip der vollen Kostendeckung nicht zu verkräften.

**Tabelle 1**  
**Kennzahlen 1996**

Mittelwerte pro Wohnung im Jahr 1996, in Franken	Wohnungsbestand der Genossenschaften				Mittelwert aller Wohnungen
	201-400	401-600	601-1000	über 1000	
Mietzinseinnahmen	10839	10535	11426	10978	11025
Gesamtkosten, davon	10638	10465	11331	10872	10921
Fremdkapitalzinsen	3456	3225	4273	3724	3782
Rücklagen, Abschreibungen	2250	2469	2539	2863	2669
Diverse Kosten, total	4932	4771	4519	4285	4470
Diverse Kosten, detailliert	4932	4771	4519	4285	4470
Unterhalt und Reparaturen	2900	2703	2517	2377	2503
Abgaben	1089	1012	1001	1033	1025
Steuern	91	109	91	66	81
Verwaltung	514	570	597	519	548
übrige Unkosten	338	377	313	290	313
Kennzahlen pro Wohnung					
Wert Gebäudeversicherung	195237	198995	195324	200489	198451
Anlagekosten <sup>1</sup>	98640	99146	126050	115610	114811
Buchwert Liegenschaften <sup>2</sup>	82277	82821	108880	97394	97308
Fremdkapital langfristiges	72291	69967	93368	85484	84376
Eigenkapital <sup>3</sup>	7551	6793	7107	5812	6446
Erneuerungsfonds	5539	9001	9885	8440	8732
Amortisations-/Heimfallkonto	16363	16325	17170	18216	17503
Anzahl erfasster Wohnungen	2236	5039	9093	16127	32495

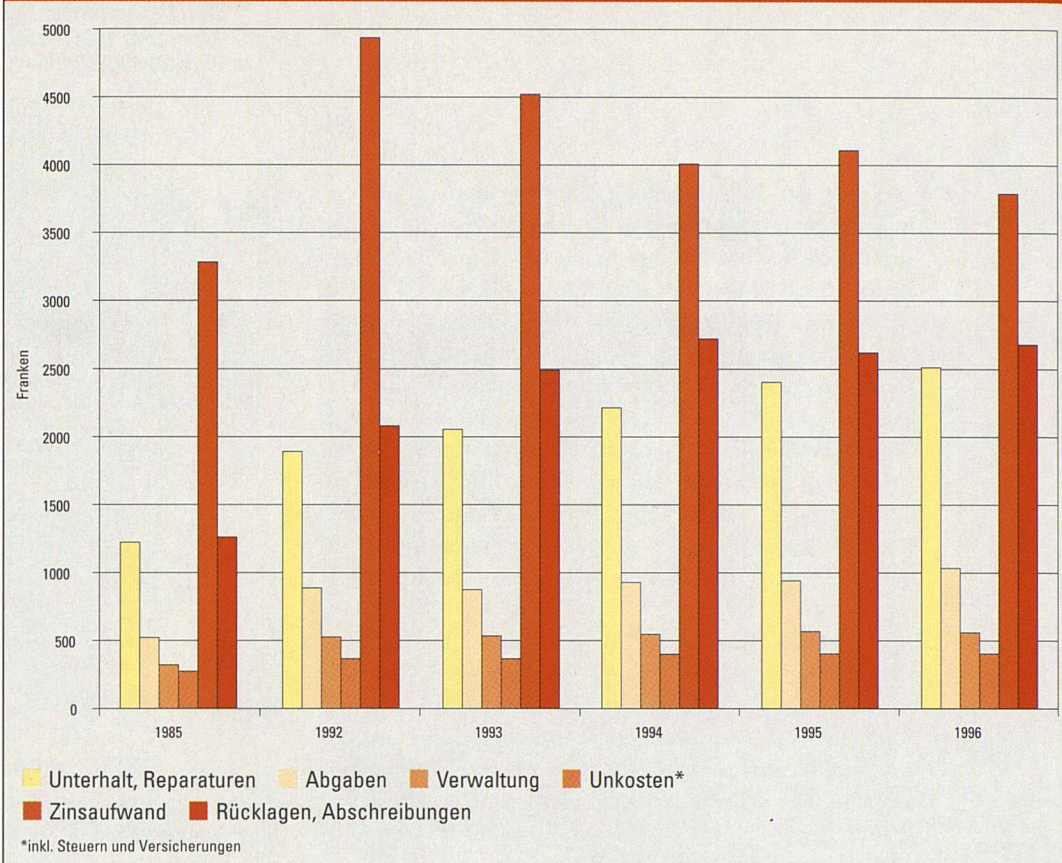
<sup>1</sup> Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten.

<sup>2</sup> Anlagekosten abzüglich Wertberichtigung.

<sup>3</sup> Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven.

**NOCH WEIT VOM SPARZIEL** Die Bilanzen der betrachteten Genossenschaften werden jeweils nur in Bezug auf einzelne Punkte analysiert. In Tabelle 2, Bilanz-Kennzahlen, ist ersichtlich, dass der Realwert oder Anlagewert<sup>1</sup> einer Wohnung im Durchschnitt 114811 Franken betrug. Das sind 15413 Franken oder 16% mehr als im Jahre 1992. Die Zunahme ist einerseits auf Erneuerungen zurückzuführen, andererseits auf den Zuwachs neuer, teurerer Wohnungen, die den Durchschnittswert erhöhen. An der Finanzierung hat sich nichts geändert. Nach wie vor besteht sie zu drei Vierteln aus Hypotheken und Darlehen von Finanzinstituten. Prozentual gleich geblieben ist auch der Umfang der Wertberichtigungen und Abschreibungen, der nach wie vor 15% ausmacht. Etwas vorteilhafter präsentiert sich der Erneuerungsfonds. Er ist pro Wohnung auf 8732 Franken angewachsen (von 6,8% auf 7,6% der Anlagekosten).

**Grafik 3: Entwicklung der Kosten 1985–1996  
in Franken pro Wohnung und Jahr**



Vom Sparziel<sup>2</sup>, nämlich einer Einlage bis zu 10% des Versicherungswertes der Gebäude, sind die Genossenschaften freilich noch weit entfernt. Der Versicherungswert pro Wohnung betrug 1996 198451 Franken. Damit lag er übrigens nur 1816 Franken höher als 1992.

Das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaften besteht überwiegend aus Anteilen der Mitglieder. Es betrug pro Wohnung 6446 Franken oder 5,6%, ein fast gleich hoher Anteil wie 1992. Die eigentliche Finanzkraft der Baugenossenschaften beruht aber nicht im Anteilscheinkapital, sondern in den Reserven.

Kapitalisiert man den gegenwärtigen Mietertrag einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung (11025 Franken) mit 7%, so ergibt sich ein theoretischer Ertragswert von 157500 Franken. Da der Buchwert einer Genossenschaftswohnung im Durchschnitt netto (Anlagekosten abzüglich indirekter Abschreibung) nur mit 97308 Franken eingesetzt ist, verfügen die etwas älteren Genossenschaften offenbar trotz des bescheidenen Anteilscheinkapitals über jene Reserven, die angesichts der unsicheren Zukunft unerlässlich sind.

Die untersuchten Baugenossenschaften nahmen im Berichtsjahr insgesamt wertvermehrende Investitionen von 116 Millionen Franken vor. Diese wurden mit einem Anteil von 76% Fremdkapital finanziert. Weitere 81 Millionen Franken gaben die Genossenschaften für Unterhalt und Reparaturen aus. Davon entfällt ein kleiner Teil auf Eigenleistungen genossenschaftlicher Regiebetriebe. Insgesamt erhielt folglich das Zürcher Bau- und Baunebengewerbe 1996 allein von den betrachteten 39 Baugenossenschaften Aufträge in der Gröszenordnung von gegen 200 Millionen Franken.

**FRITZ NIGG  
STATISTIK: ANNEMARIE DILLENA  
UND WILLY WASSER**

Gegen Einsendung eines frankierten und adressierten Couverts C4 erhalten Sie den vollständigen Satz der ausgewerteten Zahlen. (Für SVW-Mitglieder gratis; für Nichtmitglieder 12 Franken.)  
Bestellungen an: SVW, KoSta; Postfach, 8057 Zürich.

<sup>1</sup> Hier definiert als Erstellungskosten einschliesslich Land oder kapitalisiertem Baurecht, unter Anrechnung der wertvermehrenden Erneuerungskosten.

<sup>2</sup> Die Finanzdirektion des Kantons Zürich ist bereit, Einlagen in den Erneuerungsfonds so lange steuerfrei zu lassen, als sie 10% der Versicherungssumme nicht übersteigen (Weisung der Finanzdirektion vom 6. April 1992).

**Tabelle 2  
Bilanz-Kennzahlen**

Genossenschaftsgrösse: Anz. Wohnungen	Bilanz-Kennzahlen, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert				Gesamter Durchschnitt
	201–400	401–600	601–1000	über 1000	
Anzahl Genossenschaften	8	10	12	9	39
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	2236	5039	9093	16127	32495
<b>1. Anlagewert pro Wohnung in Franken<sup>1</sup></b>	98640	99146	126050	115610	114811
<b>2. Langfristiges Fremdkapital</b>					
in Franken pro Wohnung	72291	69967	93368	85484	84376
in % der Anlagekosten	73,29	70,57	74,07	73,94	73,49
<b>3. Wertberichtigung/ Abschreibung</b>					
in Franken pro Wohnung	16363	16325	17170	18216	17503
in % der Anlagekosten	16,59	16,47	13,62	15,76	15,24
<b>4. Erneuerungsfonds</b>					
in Franken pro Wohnung	5539	9001	9885	8440	8732
in % der Anlagekosten	5,62	9,08	7,84	7,30	7,61
<b>5. Eigenkapital<sup>2</sup></b>					
in Franken pro Wohnung	7551	6793	7107	5812	6446
in % der Anlagekosten	7,66	6,85	5,64	5,03	5,61
<b>6. Gebäudeversicherungswert</b>					
in Franken pro Wohnung	195237	198995	195324	200489	198451
in % der Anlagekosten	198	201	155	173	173

<sup>1</sup> Erstellungskosten inkl. Land oder kapitalisierte Baurechte sowie wertvermehrende Erneuerungskosten.

<sup>2</sup> Genossenschaftskapital und offene Reserven.