

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 74 (1999)
Heft: 12: Liegt Schnee vor der Tür, stürmen die Kinder ins Freie : Schneemänner bauen, Höhlen graben, Flocken fangen oder einfach herumtollen

Artikel: Talsohle erreicht?
Autor: Nigg, Fritz / Wasser, Willy
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106807>

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: 15.03.2025

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

TALSOHLE ERREICHT?

Noch einmal ist das Wohnen in einer Genossenschaftswohnung letztes Jahr günstiger geworden, lautet das Fazit der 22sten Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften. Ins Gewicht fielen vor allem die gesunkenen Fremdkapitalkosten. Die aktuell steigenden Hypothekarzinsen läuten vermutlich eine Trendwende ein.

**FRITZ NIGG
WILLY WASSER**

Die Hypothekarzinsen sind 1998 deutlich zurückgegangen, was eine Reduktion der Mieten um durchschnittlich 1% ermöglichte. Diese fiel weniger hoch aus als der bei den Hypothekarzinsen eingesparte Aufwand, weil andere Kosten zunahm, so namentlich jene für Unterhalt und Reparaturen. Durch wertvermehrende Erneuerungen im bestehenden Wohnungspark und in Neubauten nahm der durchschnittliche Anlagewert der Wohnungen zu. Das Preis-Leistungs-Verhältnis zwischen Mietpreis und Wohnungswert nahm somit zu; für weniger Miete gab es «mehr Wohnung». Die Kehrseite der Investitionen ist, dass auch die Verschuldung zunahm, ohne dass die eigenen Mittel im gleichen Masse anstiegen.

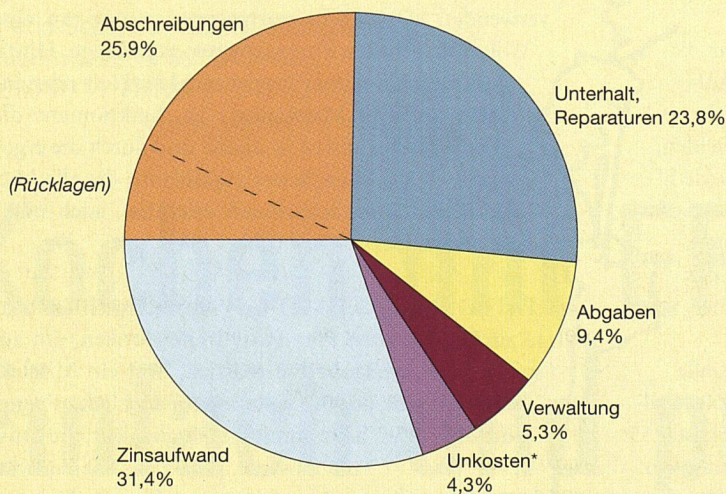
Die Aufwendungen der Baugenossenschaft für eine Wohnung beliefen sich 1996 auf 10921 Franken, 1998 waren es 10861 Franken. Wenn sich also insgesamt auch ein Rückgang ergab, so betrug dieser eben doch nur 60 Franken – 5 Franken im Monat – oder ein halbes Prozent. Auf einen Monat umgerechnet, betrug die Kosten einer genossenschaftlichen Mietwohnung 905 Franken. Dieser Betrag umfasst sowohl die Verzinsung der investierten Mittel als auch die Betriebskosten.

Nach wie vor stellt der Aufwand für Kapitalzinsen die grösste Ausgabe der Baugenossenschaften dar. Am grössten war hier 1998 auch der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Die jährlichen Fremdkapitalzinsen für eine Wohnung gingen um 270 Franken (7,3%) auf 3407 Franken zurück. Das ist der tiefste Betrag in diesem Jahrzehnt. Leider resultiert er nicht daraus, dass die Schulden der Baugenossenschaften abgenommen hätten. Vielmehr ist die Verschuldung innert Jahresfrist weiter angestiegen, nämlich pro Wohnung um 4511 auf 91 326 Franken. Dies ist zum einen auf wertvermehrende Renovationen zurückzuführen, die mit Hypothekarkrediten finanziert worden sind, zum anderen auf Wohnungen, die neu gebaut wurden. Ihr Finanzierungsbedarf übertrifft natürlich denjenigen einer älteren Wohnung weit und erhöht damit den Durchschnittswert. Dass die Zinsbelastung trotzdem abnahm, ist den tieferen Sätzen für Hypothekar- und anderen Kreditzinsen zu verdanken. Stellt man die Fremdkapitalzinsen dem langfristigen Kapital pro Wohnung (91 326 Franken) gegenüber, so ergibt sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 3,7% gegenüber 4,2% im Vorjahr.

Die Mietzinseinnahmen für eine Wohnung beliefen sich 1998 auf durchschnittlich 10931 Franken im Jahr (1997 11050 Franken) oder 910 Franken im Monat (1997 921 Franken). Der Rückgang der Mieten um etwas mehr als einem Prozentpunkt entspricht der Tendenz des allgemeinen Stadtzürcher Wohnungsmarktes, wo eine – mit einem halben Prozent allerdings geringere – Senkung des Mietzinsniveaus zu verzeichnen war.

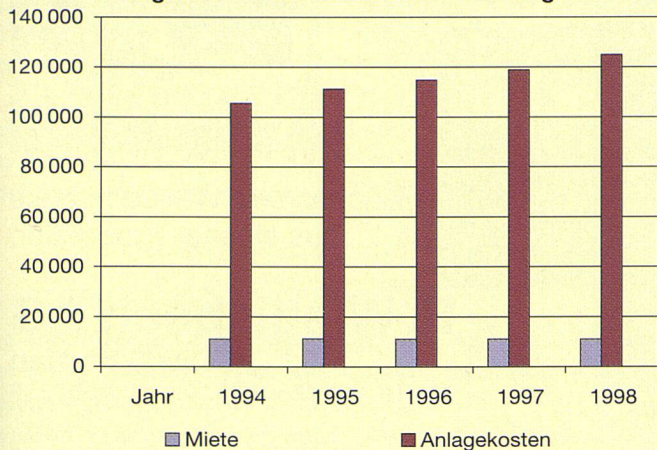
Die Selbstkosten der Baugenossenschaften sind so definiert, dass nicht nur die aktuellen, sondern auch zukünftig zu erwartende Kosten gedeckt werden. Die heutigen Mieterinnen und Mieter sollen nicht auf Kosten der zukünftigen Mietergeneration leben. Diese Mittel sind zu einem erheblichen Teil in bar oder als Finanzanlagen greifbar und werden angezapft, wenn grössere Renovationen anstehen.

Verwendung des Mietfrankens 1998



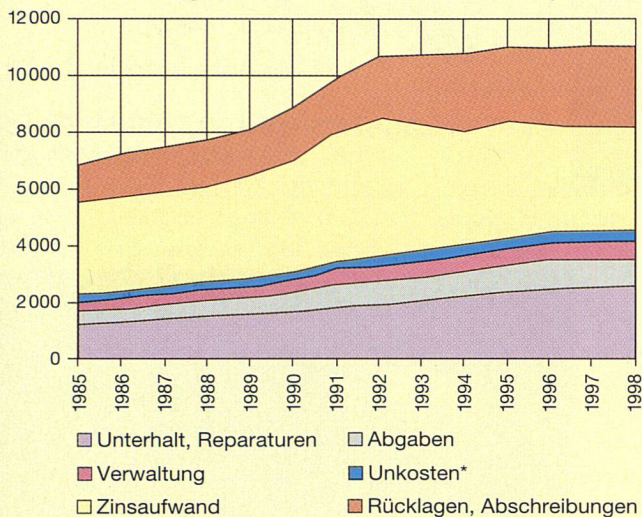
Ein knappes Drittel der Kosten entfielen auf Hypothekar- und Darlehenszinsen. Der grösste Teil des Cash-flows der Baugenossenschaften floss in die Abschreibungen und Rücklagen. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds machten rund 15% aus. Aus diesen Rücklagen finanzieren die Genossenschaften grössere Renovationen. Die Abschreibungen, die dem altersbedingten Wertverlust der Immobilien Rechnung tragen, beanspruchen insgesamt etwa 10% des Budgets. Der grösste Teil davon (jährlich 968 Franken) waren ordentliche Abschreibungen, was angesichts des mittleren Anlagewertes der Wohnung (124 940 Franken) bei kommerzieller Vermietung eine sehr tiefe Relation ergäbe (0,8%).

Anlagekosten und Miete einer Wohnung 1994–1998



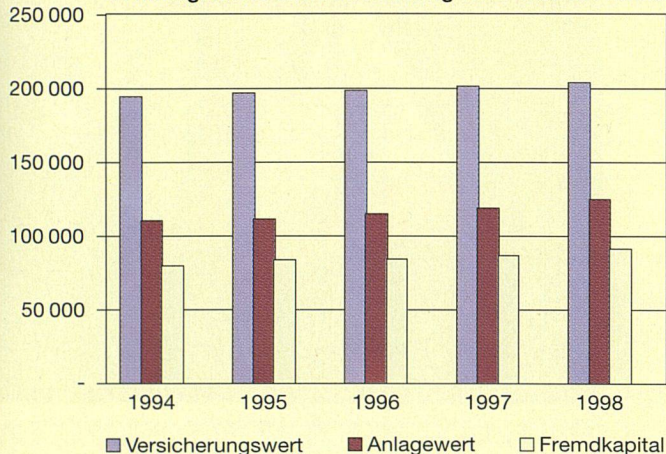
Die mittleren Anlagekosten einer Wohnung sind erheblich gestiegen. 1998 betrug die Durchschnittsmiete nämlich 10 931 Franken (plus 67 Franken oder 0,6%), der Durchschnittswert einer Wohnung dagegen 124 940 Franken (plus 19 361 Franken oder 18,3%). Die höheren Anlagekosten sind zurückzuführen auf wertvermehrnde Erneuerungen, die Zusammenlegung von Kleinwohnungen sowie auf Neubauten. In einem Fall wurde sogar eine ältere Siedlung abgebrochen und durch eine neue ersetzt. Die Baugenossenschaften haben somit die Zeit der tiefen Baukosten genutzt und die Qualität ihrer Bestände deutlich angehoben, ohne die Mieten entsprechend anzuheben.

Entwicklung der Kosten 1985–1998 in Franken pro Wohnung und Jahr (durchschn.)



Zwei Kostenarten haben stark zugenommen: die Abgaben sowie die Rücklagen und Abschreibungen. Die Baugenossenschaften sind in ihrem Finanzgebaren offensichtlich viel vorsichtiger geworden. Sie leben nicht mehr wie früher von der Hand in den Mund und bieten dafür die tiefstmöglichen Mietzinse, sondern sie erzielen einen Cash-flow, der ihnen die weitere Entwicklung als selbständige Unternehmen sichert. Ferner fällt auf, dass der Zinsbuckel zusammengeschumpft ist.

Wohnungswerte und Finanzierung 1994–1998 in Franken



Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Anlagewert einer genossenschaftlichen Wohnung auf 124 940 Franken, nämlich um 5,2%. Die Zunahme ist auf wertvermehrnde Investitionen und Neubauten zurückzuführen. Analog stieg aber auch die Schuldenlast um ebenfalls 5,2%. Im Gegensatz zu anderen Investoren setzen Baugenossenschaften also nicht hauptsächlich eigene Mittel ein, sondern sind zwingend auf andere Mittel angewiesen. Die Buchwerte der Liegenschaften liegen in manchen Fällen unter den Verkehrswerten. Als Gradmesser dienen die Gebäudeversicherungswerte, die sich viel flacher entwickelt haben als die anderen Werte. Wegen der zeitweise sinkenden Baukosten nähern sich in den letzten Jahren die Versicherungs- und Anlagewerte.