

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 77 (2002)
Heft: 11

Artikel: Kostenstatistik : beträchtlich höhere Aufwendungen
Autor: Christen, Balz / Nigg, Fritz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107120>

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: 22.01.2025

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

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2001

Beträchtlich höhere Aufwendungen

Die Baugenossenschaften verzeichneten im vergangenen Jahr wiederum einen Anstieg des Zinsaufwands. Wegen einer Zunahme des Gebäudeversicherungswerts erhöhten sie zudem die Rücklagen und Abschreibungen markant. Durch einen entsprechenden Aufschlag der Mieten von durchschnittlich 5,9 Prozent konnten die entstandenen Mehrkosten von durchschnittlich 6,1 Prozent aufgefangen werden.

VON BALZ CHRISTEN UND FRITZ NIGG ■ Der SVW veröffentlicht seit 1976 alljährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Sie wird bei zurzeit 40 Baugenossenschaften mit insgesamt 34 525 Wohnungen erhoben. Das sind 212 mehr als im Vorjahr. Die Zunahme ist auf den Netto-Zuwachs an Wohnungen durch Neubauten zurückzuführen. Die kleinste erfasste Genossenschaft nennt 216 Wohnungen ihr Eigen, die grösste 3664. Die Genossenschaften haben alle ihren Sitz in der Stadt Zürich. Ihre Wohnungen befinden sich zum überwiegenden Teil auf Stadtgebiet, zum kleineren Teil in der Agglomeration. Die Erhebung ist auf Zürcher Genossenschaften beschränkt, da sie alle den gleichen Kontenrahmen verwenden, was die statistische Auswertung stark verein-

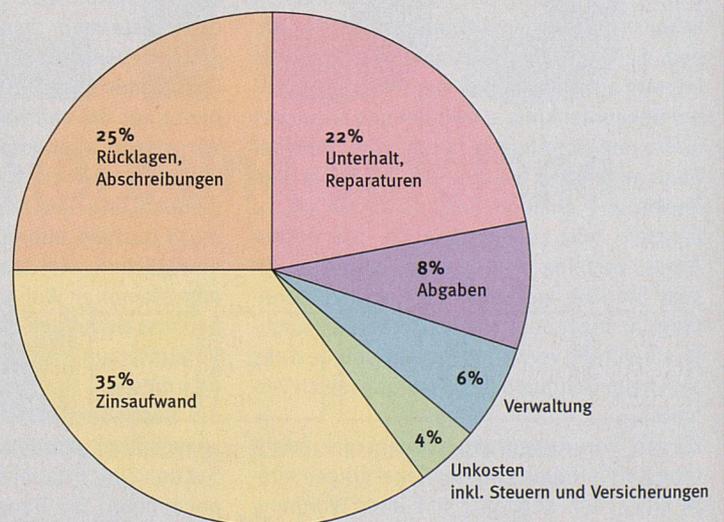
facht. Durch die Beschränkung auf eine feste Gruppe bleibt ferner die ursprüngliche Grundgesamtheit einigermaßen erhalten, sodass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden können.

ALLGEMEINE GELTUNG. Zu betonen ist ferner, dass die Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nur noch geringe Bedeutung haben und vielfach sogar ganz weggefallen sind. Sieht man davon ab, dass die erfassten Baugenossenschaften gemeinnützig sind und daher nicht die üblichen Gewinne erzielen dürfen, so lassen sich die Ergebnisse bezüglich der Kosten durchaus auch auf Wohnbauträger übertragen, die keine Aufgaben des «service public» wahrnehmen.

Es wird immer wieder die Frage gestellt, wie repräsentativ die Kostenstatistik für die weiteren über 1000 Baugenossenschaften in der ganzen Schweiz ist. Gemäss dem Echo, dass der SVW aus diesem Kreis jeweils auf die Veröffentlichung der Kostenstatistik hin erhält, haben die festgestellten Tendenzen und Grundzüge durchaus allgemeine Geltung. Allerdings ist zu erwähnen, dass die Zinsen für Hypotheken in der Westschweiz im Allgemeinen später gesenkt werden und dort die Rechnungen stärker belasten.

UM 6,1 PROZENT GRÖSSERE KOSTEN. Nach einigen Jahren mit stagnierenden oder nur leicht ansteigenden Kosten haben die Aufwendungen im Berichtsjahr gesamthaft beträchtlich zugenommen. Umgerechnet auf

Verwendung des Mietfrankens 2001

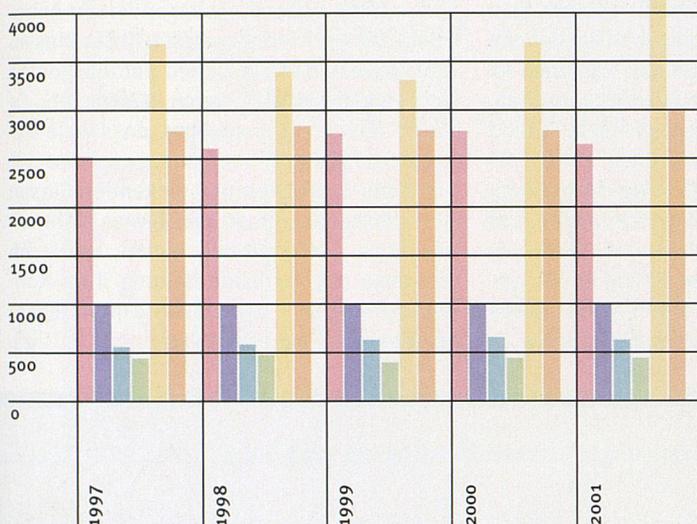


Weil Kosten und Mietertrag bei Genossenschaften beinahe gleich sind, kann die Kostenstruktur vereinfacht anhand eines «Mietfrankens» erläutert werden. Der grösste und gegenüber den Vorjahren weiter angestiegene Teil des Mietfrankens, nämlich 35 Rappen, ging wie gewohnt an Banken, Pensionskassen, Versicherungen und – nicht zu vergessen – an die MieterInnen, die den Genossenschaften immerhin knapp 10 Prozent des gesamten Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen zur Verfügung stellen. 25 Rappen flossen als Rückstellungen in den Erneuerungsfonds oder in die Abschreibungen. Die im Rechnungsjahr angefallenen Unter-

halts- und Reparaturleistungen beanspruchten 22 Rappen des Mietfrankens. 8 Rappen flossen als Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr usw.), und 10 Rappen wurden für die Verwaltungs- und allgemeinen Unkosten beansprucht. Unter «Verwaltung» erscheinen sowohl die Kosten der fast ausnahmslos professionellen eigenen Verwaltungsabteilungen als auch die bescheidene Entschädigung für die nebenamtliche Tätigkeit der Genossenschaftsvorstände. Ebenfalls als Verwaltungs- oder als Unkosten ausgewiesen werden die Kosten der in den Baugenossenschaften zunehmend professionalisierten sozialen Dienstleistungen.

Durchschnittliche Kosten 1997–2001

In CHF pro Wohnung



Nachdem die vergangenen Jahre u.a. von stabilen Löhnen und Preisen geprägt waren, hat sich das Kostengefüge im Berichtsjahr verändert. So nimmt die Belastung durch die Zinskosten – vermutlich nur vorübergehend – wieder zu und auch die Verwaltungskosten beanspruchen aufgrund von ansteigenden Löhnen einen höheren Kostenanteil. Im Gegensatz zu den Jahren 1997 bis 2000 mit gleichbleibenden oder sogar rückläufigen Abschreibungen und Rücklagen bei gleichzeitig steigenden Anlagekosten wurde im Jahr 2001 dem Werterhalt der Liegenschaften in finanzieller Hinsicht wieder vermehrt Rechnung getragen. Die deutliche Zunahme dieser Kosten bei relativ gleich bleibenden Anlagekosten vermag das in den vergangenen Jahren etwas ge-

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

störte Gleichgewicht zwischen diesen beiden Werten zu korrigieren. Dafür wurden die Ausgaben für den Unterhalt im Berichtsjahr beträchtlich reduziert. Doch damit nicht genug: Zur Unterstützung des Liegenschaftenerhaltunges wurden pro Wohnung 937 Franken aus dem Erneuerungsfonds zur Verfügung gestellt; 356 Franken oder 61 Prozent mehr als im Vorjahr. Dieses Vorgehen sollte nicht zum Normalfall werden, da so dem Erneuerungsfonds die notwendigen liquiden Mittel entzogen werden.

Entwicklung der Kosten 1985–2001

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Die Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 17 Jahren. Es sind deutlich zwei Phasen erkennbar. Die erste dauerte von 1985 bis 1992, also bis zum Beginn der Rezession und der Krise im Liegenschaftensektor. Damals stiegen die Kosten und damit auch die Mieterträge von Jahr zu Jahr deutlich an. Der ständige Anstieg der Mieterträge galt in jener Zeit auch ausserhalb des Kreises der Baugenossenschaften als normal. Dort verleitete er sogar zur Spekulation auf eine immerwährende Zunahme der Mieten. Etwa 1992 wendete sich dann das Blatt und Gesamtkosten wie Mieten blieben bis ins Jahr 1999 nahezu konstant. In dieser Zeit bildete sich der Anteil der Kapi-

talkosten (Zinsaufwand) laufend zurück. Dies wiederum erlaubte es, die steigenden Kosten von anderen Aufwandpositionen aufzufangen und tendenziell die Unterhaltskosten und die Rücklagen zu erhöhen. Mit dem Wiederansteigen der Hypothekarzinsen 1999 hat sich dieses Bild etwas geändert. Auch wenn aufgrund der Graphik die Vermutung nahe liegt, dass mit den letzten beiden Jahren eine neue Phase eingeleitet worden ist, dürfte es vermutlich verfrüht sein, darin tatsächlich schon eine Trendwende zu erblicken.

eine Durchschnittswohnung stiegen sie um 689 Franken oder 6,1 Prozent von 11 261 auf 11 950 Franken im Jahr oder von 938 auf 996 Franken im Monat an. Mit einem Zuwachs von 562 Franken hatten dabei die Zinsen für das Fremdkapital die grösste Kostensteigerung zu verzeichnen. Die meisten Finanzinstitute hatten den Zinssatz für variable Hypotheken zwar per Mitte Jahr wieder um einen Viertel Prozentpunkt auf $4\frac{3}{4}$ Prozent gesenkt, doch konnten so die finanziellen Auswirkungen der im Vorjahr in zwei Schritten wirksam gewordenen Erhöhungen um insgesamt $\frac{3}{4}$ Prozent bei weitem nicht wettgemacht werden.

Da im Berichtsjahr zusätzliches Fremdkapital aufgenommen wurde, erhöhten sich der Fremdfinanzierungsgrad und damit auch die Zinskosten. Der Zinssatz, den die Genossenschaften ihren Geldgebern für das aufgenommene Kapital zu entrichten hatten, lag im Durchschnitt bei 4,1 Prozent. Die Genossenschaften «sparten» damit im Vergleich zum Referenzzinssatz der ZKB 0,3 Prozent ein. Diese Differenz ist gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozent geringer geworden, und es ist deshalb zu vermuten, dass vergleichsweise noch relativ wenig Fremdkapital zu den vor allem im zweiten Halbjahr 2001 konkurrenzlos niedrigen Libor-Sätzen verzinst wurde beziehungsweise dass die Verantwortlichen in den Genossenschaften zunehmend festen Zinssätzen auf niedrigem Niveau den Vorzug gaben.

RÜCKLAGEN UND ABSCHREIBUNGEN MARKANT HÖHER. Ebenfalls gestiegen sind die Aufwendungen für Rücklagen und Abschreibungen. Dies als Folge einer markanten, durch die Erhöhung des Teuerungsfaktors bedingten Zunahme des Gebäudeversicherungswertes von 215 106 auf 223 983 Franken. Damit ist dieser Wert in nur zwei Jahren um rund 19 000 Franken pro Wohnung angestiegen. Als Basiswert für die Festsetzung des im Mietzins einkalkulierten Anteils für die Einlagen in den Erneuerungsfonds bietet der Gebäudeversicherungswert die Grundlage dafür, dass der werterhaltende Anteil von zukünftigen Gesamterneuerungen aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.

Nach einigen Jahren der Stagnation haben auch die Verwaltungskosten wieder zugenommen. Dafür verantwortlich waren vor allem die Personalkosten, weil nämlich die Löhne bei vielen Genossenschaften teuerungsbedingt und real wieder erhöht und zum Teil mit dem Lohn auch Einmalzulagen ausgerichtet wurden. Verschiedentlich wurden auch neue Stellen geschaffen. Nachdem im Vorjahr die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen den höchsten je verzeichneten Stand erreicht hatten, mussten diese Kosten im Vergleich zum Vorjahr als Folge der höheren Kosten für Zinsen und Rückstellungen und der niedriger gewordenen liquiden Mittel um 203 Franken oder 7,2 Prozent auf 2608 Franken pro Wohnung und Jahr und damit auf das Niveau des Jahres 1998 reduziert werden.

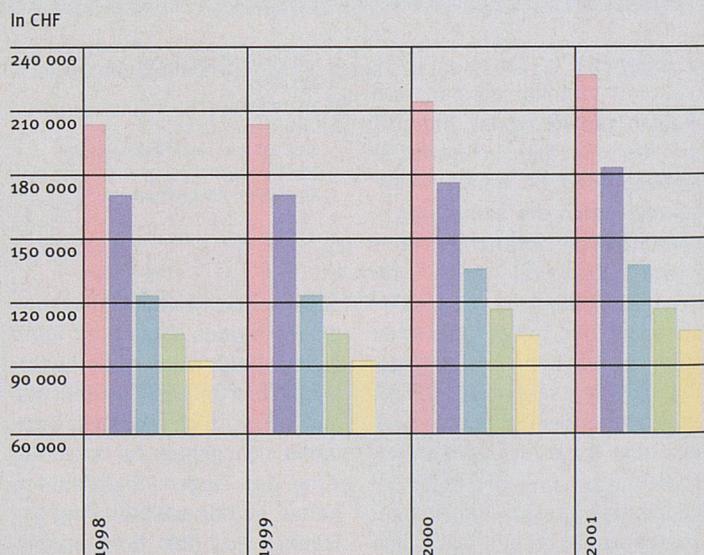
PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNISS BLEIBT GUT. Im Jahr 2001 betrug die Durchschnittsmiete für eine Genossenschaftswohnung 11 994 Franken im Jahr oder 1000 Franken im Monat, bei Kosten von 11 950 Franken im Jahr beziehungsweise 996 Franken im Monat. Im Vergleich zum monatlichen Mietzins des Vorjahres von 944 Franken erhöhte sich die Durchschnittsmiete um 56 Franken, das sind 5,9 Prozent und damit 0,2 weniger als die Zunahme der Kosten im gleichen Zeitraum.

Während die mittleren Anlagekosten innert Jahresfrist «nur» um 364 Franken oder 0,3 Prozent anstiegen, erhöhten sich die Mieten also gleichzeitig um doch 5,9 Prozent. Das bedeutet, dass sich das Preis-Leistungs-Verhältnis für einmal zu Gunsten der Genossenschaften verschoben hat. Das zeigt auch die Entwicklung der Bruttorendite, die sich, bezogen auf die Anlagekosten, von 8,3 Prozent im Vorjahr auf aktuell 8,8 Prozent erhöht hat. Trotz der Verbesserung ist dieser Wert sicher nicht zu hoch, insbesondere in Anbetracht des noch immer grossen Bestandes an Altliegenschaften mit hohen Betriebskosten und vergleichsweise tiefen Mietzinsen. Es bleibe aber nicht unerwähnt, dass viele Genossenschaften die vergangenen Jahre mit niedrigen Baukosten und sinkenden Zinsen trotz grosser Nachfrage nach leeren Wohnungen auch dafür genutzt haben, um – im Interesse der Aufrechterhaltung ihrer Konkurrenzfähigkeit – den Standard ihrer Liegenschaften deutlich anzuheben. 

Wohnungswerte und Finanzierung 1998–2001

In dieser Grafik werden der Gebäudeversicherungswert, der Ertragswert und der Anlagewert brutto und netto der letzten vier Jahre einander gegenübergestellt. Als fünfte Grösse wird das Fremdkapital ausgewiesen. Obwohl die Investitionen (Anlagewert) laufend zunahm, hat der Versicherungswert erst in den letzten beiden Jahren wieder deutlich zugenommen, nämlich um rund 19 000 Franken in den letzten zwei Jahren. Der Versicherungswert folgt dem Index der Baukosten und diese waren vorübergehend gesunken. Der anfänglich grosse Abstand zwischen Versicherungs- und Anlagewert verringerte sich deshalb während einiger Jahre. Im Jahr 2000 war dieser Abstand aber mit einem Versicherungswert von 158 Prozent der Anlagekosten wieder genau gleich gross wie 1996 und erhöhte sich im Berichtsjahr weiter auf 164 Prozent.

Dasselbe gilt für das Ausmass der Verschuldung. Sowohl 1995 als auch 2001 machte das langfristige Fremdkapital 76 Prozent der Anlagekosten aus. In den Jahren dazwischen lag dieser Wert jeweils bei 73 Prozent. Die Geldgeber der Genossenschaften befinden und befinden sich somit mit ihren Hypotheken «auf der sicheren Seite». Deshalb darf festgestellt werden, dass die Anlage bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft nicht nur sozial nützlich, sondern auch wirtschaftlich ausgesprochen sicher ist.



 Versicherungswert
 Ertragswert
 Anlagekosten
 Anlagekosten netto
 Fremdkapital