

Kostenstatistik : ein Fünfliber mehr

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 10

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107414>

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 2004

Ein Fünfliber mehr

Nach dem deutlichen Rückgang im 2003 sind die Kosten für eine Genossenschaftswohnung im Berichtsjahr wieder leicht gestiegen: Pro Wohnung gaben die Genossenschaften durchschnittlich 0,5 Prozent oder monatlich fünf Franken mehr aus. Die Mieten stiegen dadurch um 0,7 Prozent, bewegen sich aber durchschnittlich noch immer unter 1000 Franken.



VON BALZ CHRISTEN ■ Wie viel kostet eine Wohnung die Genossenschaft und die Mieter im Durchschnitt? Die jährliche Kostenstatistik des SVW gibt darüber detailliert Aufschluss (siehe Kasten). Im Vergleich zu 2003, als markant tiefere Zinsen den jahrelangen Kostenanstieg endlich unterbrochen hatten, zeigt die Statistik für das Berichtsjahr wieder eine moderate Steigerung.

LEICHT HÖHERE KOSTEN. Im Jahr 2004 gaben die Genossenschaften pro Wohnung im Durch-

schnitt 0,5 Prozent oder 61 Franken mehr aus als im Vorjahr, nämlich 11 841 Franken. Pro Wohnung und Monat macht dies genau einen Fünfliber, das heisst eine Erhöhung von 982 auf 987 Franken, aus. Gemäss dem Prinzip der Kostenmiete stiegen durch die höheren Aufwendungen auch die Mieten. Bezahlten die Mieter im 2003 im Durchschnitt 990 Franken für eine Genossenschaftswohnung, betrug der monatliche Mietzins im Folgejahr 997 Franken beziehungsweise 0,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Neben den Gesamtkosten hat sich auch die Zusammensetzung der Kosten im Vergleich zu 2003 verändert. So sind die Zinsaufwendungen weiter zurückgegangen. Per Mitte 2003 reduzierte die Zürcher Kantonalbank (ZKB) den Referenzzinssatz auf 3,25 Prozent. Dadurch resultierte ein Rückgang des durchschnittlichen Zinssatzes um 0,15 Prozent (zuvor: 3,4 Prozent). Der Zinssatz, den die Genossenschaften ihren Geldgebern für das aufgenommene Kapital zu entrichten hatten, war im Durchschnitt nochmals deutlich tiefer, ▶

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften

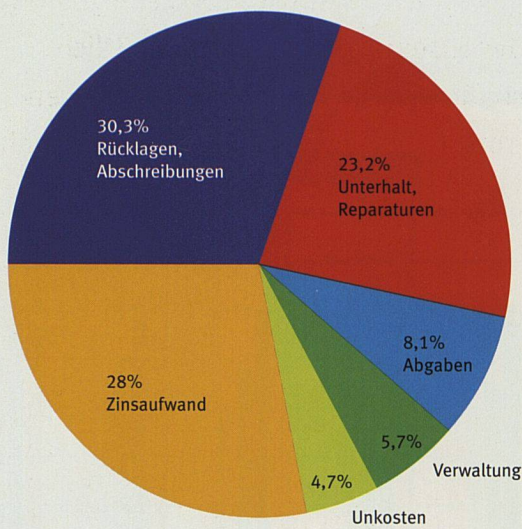
Seit 1976 veröffentlicht der SVW jährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Im Berichtsjahr 2004 führte er die Erhebung bei 41 Baugenossenschaften mit einem Bestand von insgesamt 36 230 Wohnungen durch (742 mehr als im Vorjahr). Damit berücksichtigt die Statistik 63 Prozent der zur Sektion Zürich des SVW gehörenden Wohnungen. Das Spektrum reicht von Genossenschaften mit 222 Wohnungen bis hin zu solchen mit 4231 Wohneinheiten. Alle befragten Genossenschaften haben ihren Sitz in der Stadt Zürich. Ihre Wohnungen befinden sich

vorwiegend auf Stadtgebiet und zu einem kleinen Teil auch in der Agglomeration.

Die Bedeutung der Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nimmt zusehends ab. 6,2 Prozent beziehungsweise 2243 der Wohnungen sind subventioniert – dies sind 420 weniger als im Vorjahr. Da dieser Anteil sehr gering ist, lassen sich die Ergebnisse ohne grosse Verzerrungen durchaus auch auf gemeinnützige Wohnbauträger übertragen, die keine durch öffentliche Darlehen vergünstigten Wohnungen anbieten.

Die Erhebung beschränkt sich bewusst auf Zürcher Genossenschaften, da diese alle den gleichen Kontenrahmen verwenden, was die statistische Auswertung erheblich erleichtert. Ferner bleibt durch die Konzentration auf eine feste Gruppe die ursprüngliche Grundgesamtheit mehr oder weniger erhalten, sodass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden können. Gemäss den Rückmeldungen, die der SVW jeweils auf die Veröffentlichung der Statistik hin aus der ganzen Schweiz erhält, haben die festgestellten Tendenzen und Grundzüge durchaus allgemeine Geltung.

**Verwendung
des Mietfrankens 2004**

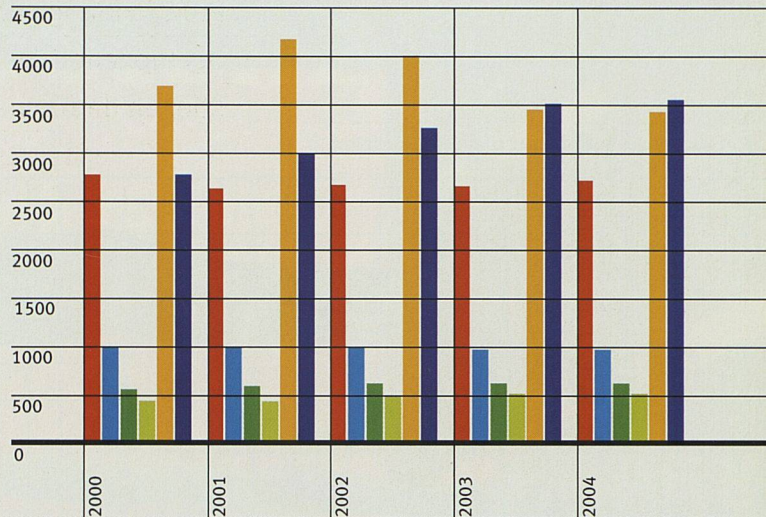


Der berühmte «Mietfranken» veranschaulicht, wie die Genossenschaften die Einnahmen aus den Mietzinsen investieren. Nach 2003 machten im Berichtsjahr die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds bereits zum zweiten Mal den grössten Anteil am Mietfranken aus, nämlich bereits über 30 Rappen. Dieser Kostenfaktor hat damit die Zahlungen an die Kapitalgeber vom Spitzenplatz verdrängt. Noch 28 Rappen gingen an Banken, Pensionskassen, Versicherungen, die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger und – nicht zu vergessen – an die Mieterinnen und Mieter, die den Genossenschaften mehr als 11 Prozent des langfristigen Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen zur Verfügung stellen. Für die kommenden Jahre ist mit einer weiteren Äufnung der Amortisations- und Erneuerungsfonds zu rechnen, unter anderem auch, weil die kantonalen Steuerbehörden einer Erhöhung der Einlage in den Erneuerungsfonds auf 1,0 Prozent des Gebäudeversicherungswerts zugestimmt haben. Die übrigen Kosten haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten 23 Rappen, acht Rappen flossen als Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr usw.) und knapp elf Rappen machten die Verwaltungskosten und die allgemeinen Unkosten aus. Unter «Verwaltung» erscheinen Kosten der eigenen Verwaltungsabteilungen, Entschädigungen für die nebenamtliche Tätigkeit der Vorstände sowie Aufwendungen für die zunehmend professionalisierten sozialen Dienstleistungen. Unter die «Unkosten» fallen zum Beispiel Steuern und Versicherungen.

Die Abbildung zeigt die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung in den vergangenen fünf Jahren. Stabile Löhne und Preise, eine zeitweilige Rezession im Baugewerbe, sinkende Zinsen und das Ausbleiben des wiederholt prognostizierten wirtschaftlichen Aufschwungs prägten diesen Zeitraum. Dabei sind deutlich das kurzzeitige Wiederansteigen der Zinskosten in den Jahren 2000 und 2001 und die stetige Erhöhung der Rücklagen und Abschreibungen zu erkennen. Die Ausgaben für den Gebäudeunterhalt, die bis zum Jahr 2000 in zum Teil grossen Schritten angestiegen waren, stagnieren seither.

**Durchschnittliche Kosten
pro Wohnung 2000–2004**

In CHF pro Wohnung



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

Die Abbildung zeigt die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung in den vergangenen fünf Jahren. Stabile Löhne und Preise, eine zeitweilige Rezession im Baugewerbe, sinkende Zinsen und das Ausbleiben des wiederholt prognostizierten wirtschaftlichen Aufschwungs prägten diesen Zeitraum. Dabei sind deutlich das kurzzeitige Wiederansteigen der Zinskosten in den Jahren 2000 und 2001 und die stetige Erhöhung der Rücklagen und Abschreibungen zu erkennen. Die Ausgaben für den Gebäudeunterhalt, die bis zum Jahr 2000 in zum Teil grossen Schritten angestiegen waren, stagnieren seither.

nämlich bei 3,02 Prozent. Sie «sparten» also im Vergleich zum Referenzzinssatz 0,23 Prozent. Pro Wohnung reduzierte sich die Zinsbelastung um 2,1 Prozent beziehungsweise 70 Franken auf 3318 Franken.

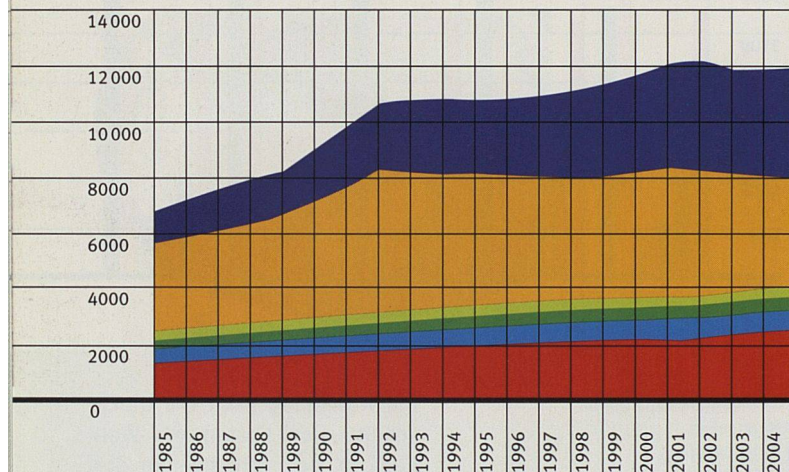
BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT. Dies erlaubte den Genossenschaften, die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen um 60 Franken pro Wohnung und Jahr zu erhöhen. Der Wert einer Wohnung liess sich so um 1576 Franken abschreiben; dies entspricht einem Anteil von

1,04 Prozent des Anlagewerts. Dank der Zinssenkungen konnten sie ausserdem die bis anhin oft zu niedrig dotierten Amortisations- und Erneuerungsfonds mit etwas höheren Mitteln alimentieren. 1924 Franken – 55 Franken mehr als im Vorjahr – flossen pro Wohnung in den Erneuerungsfonds. Mit diesen zusätzlichen Rücklagen und Abschreibungen stärkten die Genossenschaften ihre Substanz und schufen ein wichtiges Polster für künftige werterhaltende Sanierungen und Aufwertungen sowie Neubauten.

Der ausführliche Bericht «Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften» enthält eine Reihe weiterer interessanter Kapitel und diverses zusätzliches Zahlenmaterial. Er kann beim SVW, Bucheggstr. 109, Postfach, 8042 Zürich, 044 362 42 40, oder unter www.svw.ch/fachverlag, gegen einen Unkostenbeitrag von 15 Franken bestellt werden. SVW-Mitglieder erhalten ein Exemplar kostenlos. Die Kostenstatistik ist auch online abrufbar unter www.svw.ch/aktuell.

Die Entwicklung der Kosten 1985–2004

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



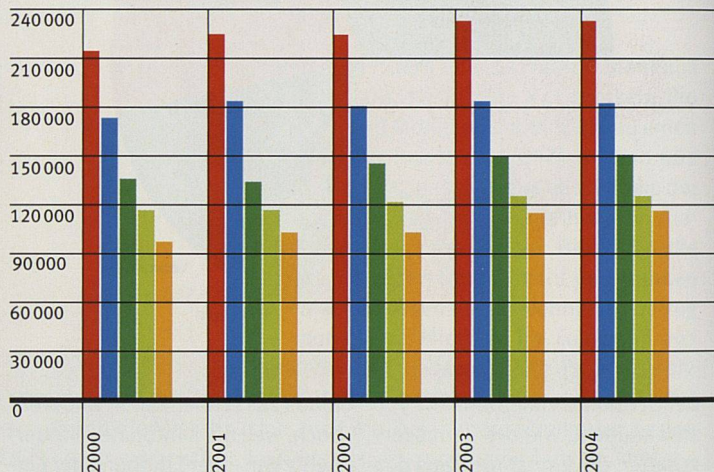
- Unterhalt, Reparaturen
- Abgaben
- Verwaltung
- Unkosten inkl. Steuern und Versicherungen
- Zinsaufwand
- Rücklagen, Abschreibungen

In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Es empfiehlt sich deshalb, die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 20 Jahren zu beobachten. In der Grafik sind deutlich zwei Phasen erkennbar. Die erste dauerte von 1985 bis 1992, also bis zum Beginn der Rezession und der Krise im Liegenschaftensektor. Während dieser Periode 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 wiederum erlaubte es, die Unterhaltskosten und insbesondere die Rücklagen zu erhöhen und damit die Substanz der Genossenschaften zu stärken. Die Zinskosten fielen mit einem Anteil von 28 Prozent an den Gesamtkosten auf einen historischen Tiefstwert, während die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds mit über 30 Prozent einen neuen Höchstwert erreichten. Welchen Verlauf die weitere Entwicklung nehmen wird, lässt sich noch nicht abschliessend beurteilen. Tendenziell ist – wie bereits im 2004 erkennbar – mit einem weiteren Ansteigen der Kosten zu rechnen.

Wohnungswerte und Finanzierung 2000–2004

In CHF



- Versicherungswert
- Ertragswert
- Anlagekosten
- Anlagekosten netto
- Fremdkapital

Die Grafik stellt den Gebäudeversicherungswert, den Ertragswert und die Anlagewerte brutto und netto der letzten vier Jahre einander gegenüber. Als fünfte Grösse wird das Fremdkapital ausgewiesen. Ein Vergleich zwischen der Entwicklung des Gebäudeversicherungswertes und der Anlagekosten im Verlauf der letzten Jahre zeigt eine Annäherung dieser beiden Werte, die auch als Tendenz zu realistischeren Gebäudeversicherungswerten interpretiert werden kann. So hat sich der Gebäudeversicherungswert pro

Wohnung seit dem Jahr 1993 um 32 691 Franken erhöht, während der Anlagewert im gleichen Zeitraum um 51 282 Franken zugenommen hat. Das Ausmass der Fremdverschuldung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,11 Prozent auf 74,85 Prozent reduziert. Dies beweist, dass die Anlage bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft nicht nur sozial nützlich, sondern auch wirtschaftlich ausgesprochen sicher ist.