

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 81 (2006)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Rücklagen stark ausgebaut  
**Autor:** Christen, Balz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107513>

### **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 2005

# Rücklagen stark ausgebaut

Im vergangenen Jahr stiegen die Kosten für eine Genossenschaftswohnung um vier Prozent. Dieser markante Sprung ist auf eine neue Weisung des Steueramts zurückzuführen, die höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds erlaubt. Die Durchschnittsmiete einer genossenschaftlichen Wohnung betrug 1019 Franken monatlich, 2,3 Prozent mehr als im Vorjahr.

**VON BALZ CHRISTEN** ■ Wie viel kostet eine Wohnung die Genossenschaft und den Mieter im Durchschnitt? Darüber – und noch viel mehr – gibt die jährlich erhobene Kostenstatistik des SVW Auskunft (Details zur Erhebung siehe unten). Im Vergleich zum Vorjahr, als die Kosten um moderate 0,5 Prozent zulegten, waren 2005 grössere Veränderungen zu verzeichnen. Da die Baugenossenschaften ihre Liegenschaften nämlich nicht mehr nur werterhaltend sanieren, sondern vermehrt durch bauliche Massnahmen aufwerten oder gar durch Neubauten ersetzen, kommt der genügenden Dotierung der Rücklagen eine immer wichtigere Bedeutung zu. Als Resultat einer längeren Zusammenarbeit der Sektion Zürich des SVW mit der Steuerverwaltung des Kantons Zürich sind deshalb ab Steuerperiode 2005 höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds zum Abzug zugelassen worden. Von dieser Möglichkeit haben viele Genossen-

schaften bereits im Rechnungsjahr 2005 Gebrauch gemacht.

**WIEDER ÜBER 1000ER-MARKE.** Deshalb nahmen die Fondseinlagen und die Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr um markante 16,1 Prozent zu. Trotz niedrigerer Kosten für Gebäudeunterhalt, Abgaben und Steuern stiegen die Gesamtkosten aus diesem Grund um 4 Prozent. Die Aufwendungen für eine Durchschnittswohnung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 11 841 auf 12 309 Franken im Jahr oder von 987 auf 1026 Franken im Monat. Bei den Mietzinseinnahmen können die höheren Kosten erst mit einer gewissen Verzögerung vollumfänglich geltend gemacht werden, weshalb die Mieten im vergangenen Jahr erst um 2,3 Prozent stiegen. Der Durchschnittszins einer Genossenschaftswohnung kletterte um 22 Franken von 997 Franken auf 1019 Franken monatlich. ▶

## Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften

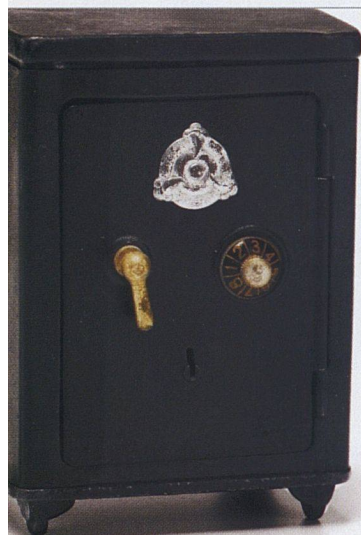
Seit 1976 veröffentlicht der SVW jährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Im Berichtsjahr 2005 führte er die Erhebung bei 41 Baugenossenschaften mit einem Bestand von insgesamt 36 304 Wohnungen durch. Damit berücksichtigt die Statistik 63 Prozent der zur Sektion Zürich des SVW gehörenden Wohnungen. Das Spektrum reicht von Genossenschaften mit 222 Wohnungen bis hin zu solchen mit 4229 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.

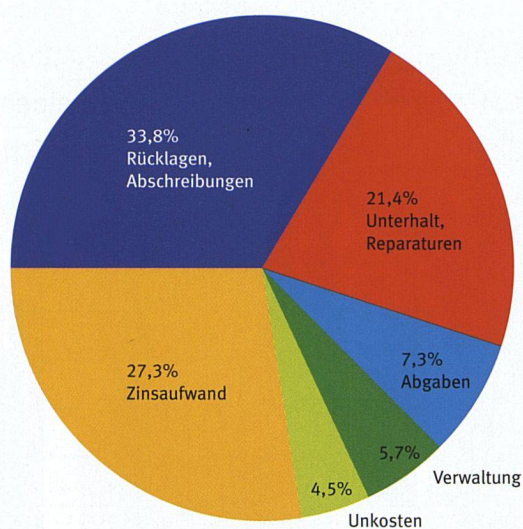
Die Erhebung beschränkt sich auf Zürcher Genossenschaften, da diese alle den gleichen Kontenrahmen verwenden, was die statistische Auswertung erheblich erleichtert. Ferner bleibt durch die Konzentration auf eine feste Gruppe die ursprüngliche Grundgesamtheit mehr oder weniger erhalten, so dass aussagekräftige 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 auch allgemeine Geltung.

Die Bedeutung der Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nimmt zusehends ab. 6,2 Prozent beziehungsweise 2193 der Wohnungen sind subventioniert – dies sind 50 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.



### Verwendung des Mietfrankens 2005



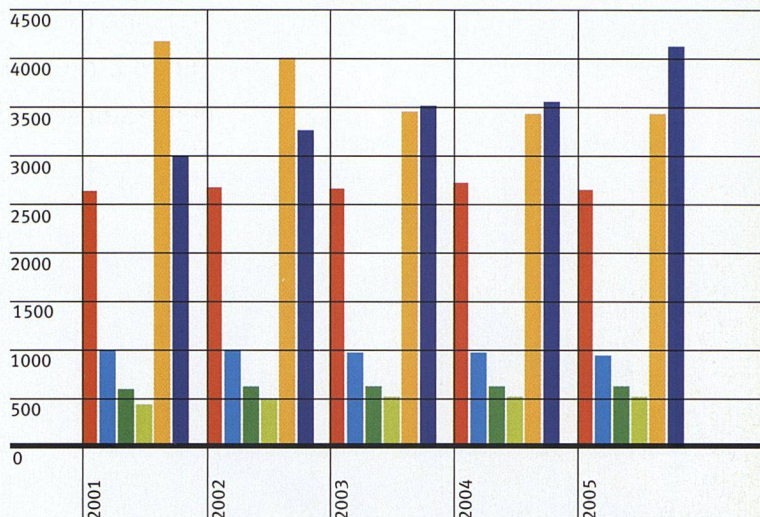
Der «Mietfranken» veranschaulicht, wie die Genossenschaften die Einnahmen aus den Mietzinsen verwenden. Bereits zum dritten Mal hintereinander beanspruchen die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds den grössten Anteil, nämlich 34 Rappen. Dieser Kostenfaktor hat damit die Zahlungen an die Kapitalgeber vom lange Zeit besetzten Spitzenplatz verdrängt. Noch 27 Rappen gingen von jedem Franken Mietzins an Banken, Pensionskassen, Versicherungen, die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger und – nicht zu vergessen – an die Mieter, die den Genossenschaften immerhin knapp 12 Prozent des langfristigen Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen zur Verfügung stellen.

Die übrigen Kosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wenig

verändert. Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten 21 Rappen des Mietfrankens, 2 Rappen weniger als im Vorjahr. 7 Rappen, einer weniger als im 2004, flossen als Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr usw.) und unverändert 10 Rappen machten die Verwaltungskosten und die allgemeinen Unkosten aus. Unter «Verwaltung» erscheinen die Kosten der eigenen Verwaltungsabteilungen, die Entschädigung für die nebenamtliche Tätigkeit der Genossenschaftsvorstände sowie die Kosten der in den Baugenossenschaften zunehmend professionalisierten sozialen Dienstleistungen. Bei den Unkosten (5 Rappen) bilden Steuern und Versicherungen die beiden wichtigsten Posten.

### Durchschnittliche Kosten pro Wohnung 2001–2005

In CHF pro Wohnung



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

Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung in den vergangenen fünf Jahren. Sie waren von stabilen Löhnen und Preisen, von sinkenden Zinsen und vom nur ganz zögerlichen Einsetzen des wiederholt prognostizierten wirtschaftlichen Aufschwungs geprägt. Dabei sind deutlich die anfänglich markant sinkenden, dann aber stabil bleibenden Zinskosten und das stetige, im Berichtsjahr sprunghafte Ansteigen der Rücklagen und Abschreibungen zu erkennen. Die Ausgaben für den Gebäudeunterhalt, die bis zum Jahr 2000 in zum Teil grossen Schritten angestiegen waren, haben seither eine eher stagnierende Tendenz. Bei den Abgaben an die öffentlichen Werke ist der seit einigen Jahren anhaltende Rückgang der Kosten für Strom, Wasser, Abwasser und Abfallentsorgung zu erkennen.

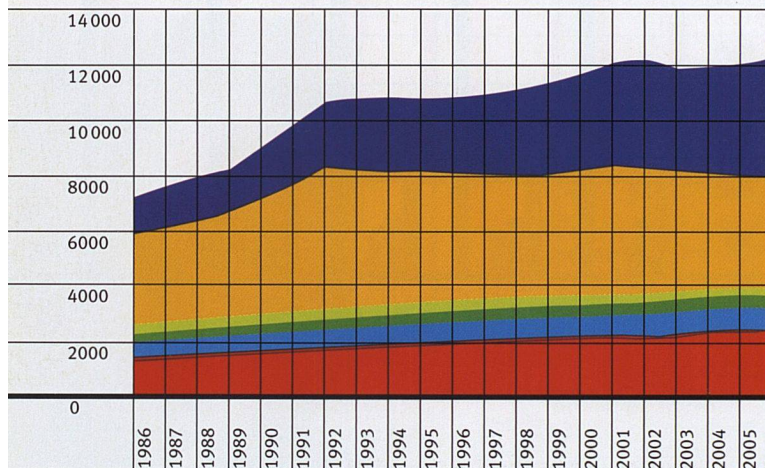
Bei der Zusammensetzung der Kosten sind verschiedene Tendenzen zu beobachten. So setzte sich der Rückgang der Zinskosten bei gleichzeitig steigenden Abschreibungen und Fondseinlagen auch 2005 fort. Der Zinssatz, den die Genossenschaften ihren Geldgebern für das aufgenommene Kapital zu entrichten hatten, lag im Durchschnitt bei 2,99 Prozent (Vorjahr: 3,02 Prozent). Gegenüber dem Referenzzinssatz der ZKB von 3,17 Prozent (Vorjahr: 3,25 Prozent) «sparten» die Genossenschaften damit 0,18 Prozent ein.

**STETIG TIEFERE ABGABEN.** Erstmals wurden mehr als ein Drittel der ausgewiesenen Kosten in die zukünftige Erneuerung der Liegenschaften investiert. Eine weitere Auffälligkeit stellt die Entwicklung der Abgaben für Strom, Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung usw. dar. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr ganz markant um 6,4 Prozent reduziert. Seit dem Jahr 2000 ist ein stetiger Rückgang dieser Kosten zu verzeichnen, die nun mit 894 Franken pro Wohnung und Jahr den tiefsten Wert seit dem Jahr 1993 erreicht haben.

Der ausführliche Bericht «Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften» enthält eine Reihe weiterer interessanter Kapitel und diverses zusätzliches Zahlenmaterial. Er kann beim SVW, Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich, Telefon 044 362 42 40, oder unter [www.svw.ch/fachverlag](http://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/](http://www.svw.ch/).

**Die Entwicklung der Kosten 1986–2005**

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



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

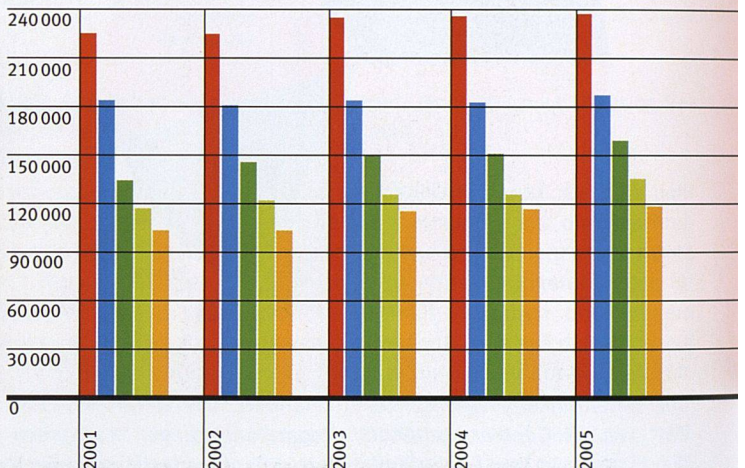
fend zurück. Dies wiederum erlaubte es, die Unterhaltskosten und insbesondere die Rücklagen zu erhöhen und damit die Substanz der Genossenschaften zu stärken.

Die Entwicklung ab 1999 ist weniger konstant: Eingeleitet durch das Wiederansteigen der Zinsen erhöhten sich ab dem Jahr 2000 die Kosten während dreier Jahre. Weil dieser Zinsanstieg jedoch nur von kurzer Dauer war, reduzierten sich die Gesamtkosten im Jahr 2003 kurzzeitig wieder, um im Berichtsjahr – bedingt durch die Erhöhung der Einlagen in den Erneuerungsfonds – wieder markant anzusteigen. Dabei fielen die Zinskosten auf einen historischen Tiefstwert.

In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Die Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 20 Jahren. Von 1986 bis 1992, also bis zum Beginn der Rezession und der Krise im Liegenschaftensektor, 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 lau-

**Wohnungswerte und Finanzierung 2001–2005**

In CHF



- Versicherungswert
- Ertragswert
- Anlagekosten
- Anlagekosten netto
- Fremdkapital

Die Grafik vergleicht den Gebäudeversicherungswert, den Ertragswert und die Anlagewerte brutto und netto der letzten fünf Jahre miteinander. Als fünfte Grösse wird das Fremdkapital ausgewiesen. Ein Vergleich zwischen der Entwicklung des Gebäudeversicherungswertes und der Anlagekosten im Verlauf der letzten zehn Jahre zeigt eine Annäherung dieser beiden Werte, was auch als Beleg für die rege Bautätigkeit der Genossenschaften und die stetige Moderni-

sierung ihrer Bauten interpretiert werden kann.

So hat sich der Gebäudeversicherungswert pro Wohnung seit dem Jahr 1993 «lediglich» um 36 597 Franken oder 18,6 Prozent erhöht, während der Anlagewert im gleichen Zeitraum um 60 120 Franken oder 59,6 Prozent zugenommen hat. Das Ausmass der Fremdverschuldung beläuft sich auf 72,4 Prozent und hat sich gegenüber dem Vorjahr immerhin um 2,5 Prozent reduziert. Deshalb darf festgestellt werden, dass die Anlage bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft nicht nur sozial nützlich, sondern auch wirtschaftlich ausgesprochen sicher ist.