

# Kostenstatistik : die Erneuerung finanzieren

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **82 (2007)**

Heft 10

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107623>

## **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 2006

# Die Erneuerung finanzieren



Erstmals seit 2003 sanken im vergangenen Jahr die Kosten für eine Genossenschaftswohnung. Trotzdem mussten die Mieterinnen und Mieter gegenüber dem Vorjahr etwas tiefer in den Säckel greifen. Der monatliche Mietzins stieg um 0,4 Prozent oder sechs Franken auf 1025 Franken. Der Grund dafür sind frühere Einlagen in den Erneuerungsfonds, die erst jetzt auf die Mieten überwältzt wurden.

**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). Während die Kosten im Vorjahr um markante vier Prozent zulegten, war 2006 ein leichter Rückgang zu verzeichnen – erstmals seit 2003. Die Aufwendungen für eine Durchschnittswohnung mit drei bis vier Zimmern verringerten sich gegenüber 2005 um 55 Franken oder 0,4 Prozent von 12 309 auf 12 254 Franken. Auf die Monatsmiete umgerechnet, sparten die Baugenossenschaften fünf Franken.

Für diese Entwicklung ist keine bestimmte Kostenart allein verantwortlich. Ins Gewicht fiel insbesondere der um 0,17 Prozent tiefere ZKB-Zinssatz für erste Hypotheken. Rückläufig waren auch die Auslagen für öffentliche Abgaben – ein Trend, der seit nunmehr sechs

Jahren anhält. Bei den diversen Kosten wie Steuern, Büro, Versicherungen war gar eine Verringerung um 11,5 Prozent festzustellen. Dagegen erhöhten die Baugenossenschaften die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds zum sechsten Mal in der Folge. Zudem stiegen die Aufwendungen für den Gebäudeunterhalt und die Verwaltung.

**HÖHERE MIETEN WEGEN ERNEUERUNG.** Trotz tieferer Kosten stiegen die Mietzinse im Jahr 2006 leicht an. Der Grund dafür ist im Vorjahr zu finden: Da Baugenossenschaften seit einiger Zeit in zunehmendem Mass auf umfassende Erneuerung und Ersatzneubau setzen, kommt der genügenden Dotierung der Rücklagen eine immer wichtigere Bedeutung zu. Seit 2005 lässt die Steuerbehörde deshalb höhere Einlagen in den Erneuerungsfonds zum Abzug zu. Die meisten Genossenschaften ►

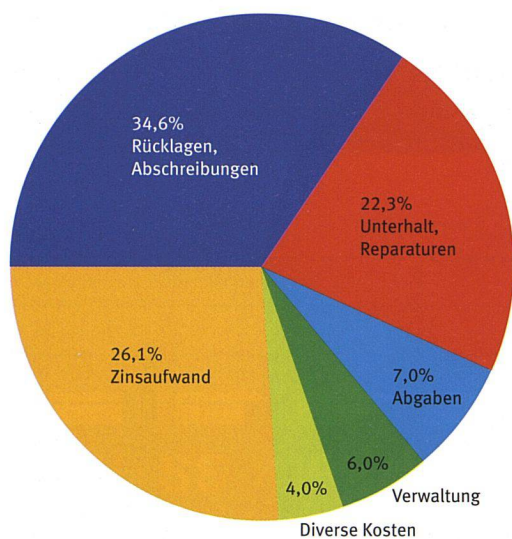
## Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften

Seit 1976 veröffentlicht der SVW jährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Im Berichtsjahr 2006 führte er die Erhebung bei 41 Baugenossenschaften mit insgesamt 36 342 Wohnungen durch. Damit berücksichtigt die Statistik 63 Prozent der zur Sektion Zürich des SVW gehörenden Wohnungen. Das Spektrum reicht von einer Genossenschaft mit 204 Wohnungen bis zur grössten mit 4 227 Einheiten. Alle Genossenschaften haben ihren Sitz in der

Stadt Zürich. Ihre Wohnungen befinden sich zum überwiegenden Teil auf Stadtgebiet, zum kleineren Teil 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 Beschränkung auf eine feste Gruppe die ursprüngliche Grundgesamtheit einigermaßen erhalten, so dass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden können.

Die Bedeutung der Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nimmt zusehends ab. Nur mehr 5,4 Prozent beziehungsweise 1947 der Wohnungen sind subventioniert, 246 weniger als im Vorjahr. Da dieser Anteil sehr gering ist, lassen sich die Ergebnisse bezüglich der Kosten ohne grosse Verzerrung durchaus auch auf gemeinnützige Wohnbauträger übertragen, die keine durch öffentliche Darlehen vergünstigte Wohnungen anbieten.

### Verwendung des Mietfrankens 2006



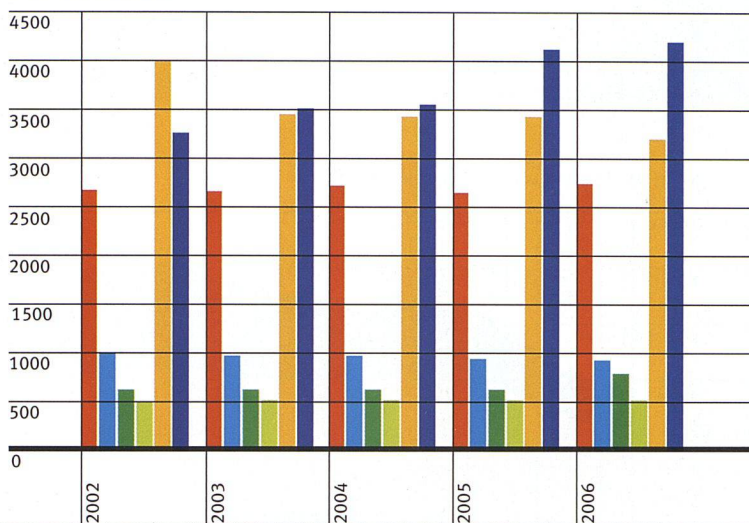
Der «Mietfranken» veranschaulicht, wie die Genossenschaften die Einnahmen aus den Mietzinsen verwenden. Bereits zum vierten Mal hintereinander beanspruchen die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds den grössten Anteil, nämlich knapp 35 Rappen. Dieser Kostenfaktor hat damit die Zahlungen an die Kapitalgeber vom lange Zeit besetzten Spitzenplatz verdrängt. Noch 26 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 zwölf Prozent des langfristigen Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen zur Verfügung stellen.

Die übrigen Kosten veränderten sich gegenüber dem Vorjahr

wenig. Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten 22 Rappen des Mietfrankens, einen Rappen mehr als im Vorjahr. Wie im Vorjahr flossen sieben Rappen als Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr usw.), und unverändert zehn 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 diversen Kosten (vier Rappen) bilden Steuern und Versicherungen die beiden wichtigsten Posten.

### Durchschnittliche Kosten pro Wohnung 2002–2006

In CHF pro Wohnung



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

Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung in den vergangenen fünf Jahren. Sie waren von stabilen Löhnen und Preisen und sinkenden Zinsen geprägt. 2006 setzte nun auch der seit einiger Zeit prognostizierte wirtschaftliche Aufschwung ein. Dabei sind deutlich die anfänglich markant, danach tendenziell sinkenden Zinskosten und das kontinuierliche, im Vorjahr gar 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 2006 – nach einem Einbruch im Vorjahr – wieder die Höhe von 2004 erreicht. Die Veränderungen bei den übrigen Kostenarten bewegen sich im vergleichsweise marginalen Bereich.

hatten von dieser Möglichkeit schon im Rechnungsjahr 2005 Gebrauch gemacht, ohne dass sie diese Kostenerhöhungen bereits vollumfänglich bei den Mietzinseinnahmen geltend machen konnten. Dies haben sie im Jahr 2006 nachgeholt. Die Miete einer Genossenschaftswohnung stieg deshalb im Berichtsjahr um 0,5 Prozent. Der Mietzins der Durchschnittswohnung erhöhte sich um bescheidene sechs Franken auf 1025 Franken monatlich.

**Erstmals an alle SVW-Mitglieder versandt**

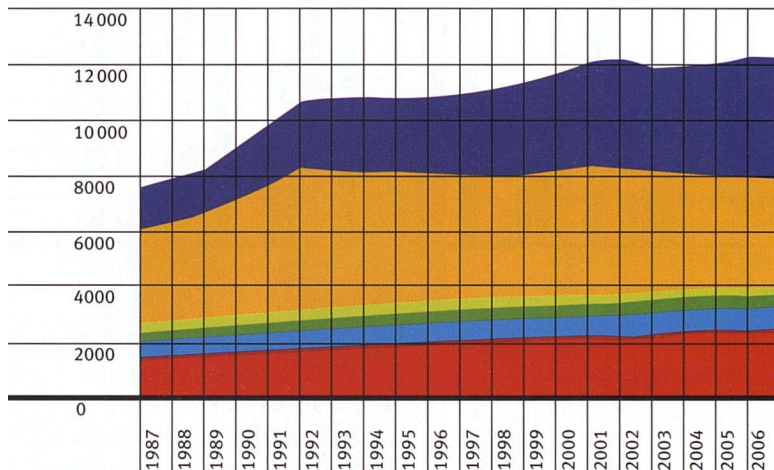
Der ausführliche Bericht «Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften» enthält eine Reihe weiterer interessanter Kapitel und diverses zusätzliches Zahlenmaterial. Erstmals erhalten alle SVW-Mitglieder ein Exemplar der Kostenstatistik unentgeltlich zugesandt. Ausserdem ist nun auch eine französische Ausgabe verfügbar. Diese Neue-

rungen sind der finanziellen Unterstützung durch die Bank Coop zu verdanken.

Weitere Exemplare können 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. Die Kostenstatistik ist auch online abrufbar unter [www.svw.ch/aktuell.ch](http://www.svw.ch/aktuell.ch).

**Die Entwicklung der Kosten 1987–2006**

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



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

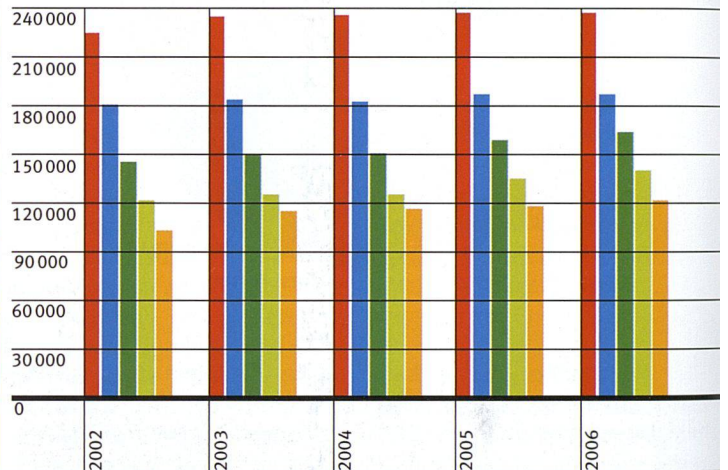
In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Die Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 20 Jahren. Von 1987 bis 1992, also bis zum Beginn der Rezession und der Krise im Liegenschaftensektor, stiegen die Kosten und damit auch die Mieterträge von Jahr zu Jahr 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 laufend 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: Im 2004 und 2005 erhöhten sich die Kosten; im 2005 war dieser Anstieg als Folge der Erhöhung der Einlagen in den Erneuerungsfonds sehr augenfällig. Im Berichtsjahr fielen die Zinskosten mit einem Anteil von 26,1 Prozent auf einen historischen Tiefstwert, während die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds mit 34,6 Prozent einen neuen Höchstwert erreichten.

**Wohnungswerte und Finanzierung 2002–2006**

In CHF



- Versicherungswert
- Ertragswert
- Anlagekosten
- Anlagekosten netto
- Fremdkapital

Die Grafik vergleicht den Gebäudeversicherungswert, den Ertragswert und die Anlagewerte brutto und netto der letzten vier 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 Genos-

senschaften und die stetige Modernisierung ihrer Bauten interpretiert werden kann.

So hat sich der Gebäudeversicherungswert pro Wohnung seit dem Jahr 1993 «lediglich» um 38 681 Franken oder 19,6 Prozent erhöht, während der Anlagewert im gleichen Zeitraum um 64 897 Franken oder 64,3 Prozent zugenommen hat. Das Ausmass der Fremdverschuldung beläuft sich auf 73,3 Prozent und hat sich gegenüber dem Vorjahr wieder um 1,0 Prozent erhöht. Trotzdem darf festgestellt werden, dass die Anlage bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft nicht nur sozial nützlich, sondern auch wirtschaftlich ausgesprochen sicher ist.