Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 71 (1996)

Heft: 11

Artikel: Leicht höherer Aufwand für eine Genossenschaftswohnung

Autor: Nigg, Fritz / Wasser, Willy / Dillena, Annemarie

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106416

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.08.2025

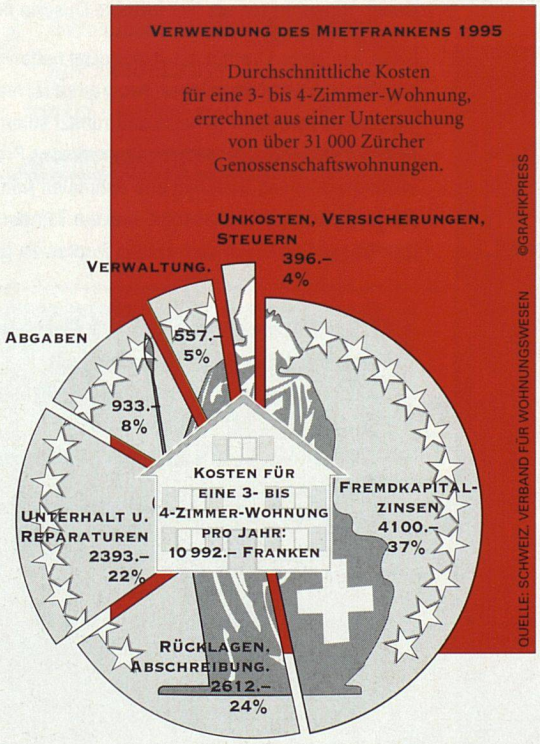
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LEICHT HÖHERER AUFWAND FÜR EINE GENOSSENSCHAFTSWOHNUNG

Die Gesamtkosten einer genossenschaftlichen Mietwohnung beliefen sich 1995 auf durchschnittlich Fr. 10992.– (Tabelle 1). Das sind 230 Franken (2,1 Prozent) mehr als im Vorjahr. Den grössten Kostenfaktor machten wie immer die Zinsen für Fremdkapital, hauptsächlich Hypotheken, aus. Sie betrugen Fr. 4100.– und lagen damit um 101 Franken (2,5 Prozent) höher als im Vorjahr. Dies, obwohl der Hypothekarzinssatz unverändert geblieben war. Der Widerspruch zwischen stabilem Zinsfuss der Hypotheken und höherer Zinsenlast ist mit der angestiegenen Verschuldung zu erklären. Denn das langfristige Fremdkapital nahm innert Jahresfrist um 4030 Franken auf Fr. 81988.– zu. Spätestens hier wird deutlich, dass die Durchschnittskosten eine Mischrechnung aus gegenläufigen Entwicklungen bilden: Bei vielen bestehenden Wohnungen wurden durch Tilgungen die Schulden reduziert und die Zinsenlast vermindert. Bei den 1995 erneuerten Wohnungen dagegen erhöhten sich Schulden und Zinsendienst, und schliesslich führten die erheblich teureren neu gebauten Wohnungen ihrerseits zu grösserer hypothekarischer Belastung und höherem Zinsaufwand.

UMZÜGE VERURSACHEN HÖHERE REPARATURKOSTEN Wie immer bilden die Rücklagen für Erneuerungen (in den sogenannten Erneuerungsfonds) und die Abschreibungen zur Wertberichtigung (über das Amortisationskonto) den zweitgrössten Aufwandposten. Rücklagen und Abschreibungen konnten mit durchschnittlich Fr. 2612.– (Tabelle 2) etwas weniger gut dotiert werden als im Vorjahr. Dies hat vermutlich mit dem deutlich gestiegenen Aufwand für Unterhalt und Reparaturen zu tun, der um 8,5 Prozent auf Fr 2393.– anstieg. Massgeblich für die

Abbildung 1



1995 nahmen die Kosten einer genossenschaftlichen Mietwohnung im Durchschnitt wieder leicht zu. Die Teuerung der Genossenschaftswohnungen liegt mit 2,1 Prozent leicht höher als jene des gesamten Mietwohnungsbestandes in der Stadt Zürich (Zunahme 1,9 Prozent). Hingegen war der durchschnittliche Mietzinsaufschlag in Franken ausgedrückt geringer, weil die Genossenschaftsmieten im Mittel etwa 25 Prozent tiefer sind als im städtischen Durchschnitt.

Tabelle 1
Kennzahlen 1995

Mittelwerte pro Wohnung im Jahre 1995, in Franken	Wohnungsbestand der Genossenschaften 201–400	401–600	601–1000	über 1000	Mittelwert aller Wohnungen
Mietzinseinnahmen	10 967	11 190	11 353	10 942	11 105
Gesamtkosten, davon	10 767	11 077	11 185	10 875	10 992
Fremdkapitalzinsen	3 839	3 760	4 358	4 025	4 100
Rücklagen und Abschreibungen	2 213	2 661	2 547	2 693	2 612
Diverse Kosten, total	4 715	4 656	4 280	4 157	4 279
Diverse Kosten, detailliert	4 715	4 656	4 280	4 157	4 279
Unterhalt und Reparaturen	2 645	2 708	2 321	2 352	2 393
Abgaben	985	921	958	913	933
Sachversicherungen	97	108	79	91	89
Steuern	157	96	81	87	90
Verwaltung	590	569	593	528	557
Übrige Unkosten	241	254	248	186	217
Kennzahlen pro Wohnung:					
Wert Gebäudeversicherung	198 433	204 289	192 573	197 970	196 786
Anlagekosten[1]	99 457	103 925	117 806	109 672	111 243
Buchwerte Liegenschaften[2]	83 153	88 169	100 285	91 986	93 879
Fremdkapital langfristiges	75 275	75 982	84 927	81 961	81 988
Eigenkapital[3]	7 375	6 545	6 985	5 598	6 260
Erneuerungsfonds	5 050	9 947	9 921	7 752	8 526
Amortisations-/Heimfallkonto	16 304	15 756	17 521	17 686	17 365
Anzahl erfasster Wohnungen	1 874	2 963	10 478	15 909	31 224

[1] Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten.
[2] Anlagekosten abzüglich Wertberichtigungen.
[3] Genossenschaftskapital inkl. versteuerter Reserven.

Zunahme war einerseits, dass in den Genossenschaften mehr Wohnungswechsel verzeichnet wurden, wie öfters zu hören war. Umzüge bedingen fast immer Maler- und Tapeziererarbeiten, öfters aber auch eine Anzahl weiterer Leistungen. Überdies fiel erstmals die Mehrwertsteuer ins Gewicht, sowohl für Auftragsarbeiten als auch für Eigenleistungen einschliesslich Hauswartung. Von der Mehrwertsteuer betroffen wurden auch die Abgaben für Wasser, Abwasser, Kehrichtentsorgung usw., was zum leichten Anstieg dieser Kostenart auf 933 Franken beigetragen hat. Als Verwaltungskosten wurden pro Wohnung 557 Franken ausgewiesen, 3,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Verwaltungskosten entsprachen damit genau 5 Prozent der Mietzinserträge. Einen deutlichen Rückgang auf 89 Franken gab es einzig bei den Sachversicherungen, wogegen die Steuern (ohne Mehrwertsteuer) auf 90 Franken anstiegen und damit erstmals die Versicherungskosten überrundeten.

DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSMIETE 925 FRANKEN Die Mietzinseinnahmen lagen mit durchschnittlich Fr. 11 105.– für eine Wohnung um 2,2 Prozent höher als im Vorjahr (Tabelle 3), und sie waren ebenso leicht höher als die ausgewiesenen Kosten von Fr. 10 992.– pro Wohnung. Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften erheben bekanntlich eine Kostenmiete, und so liegen die beiden Grössen naturgemäss nahe beieinander. Da aber die zukünftige Entwicklung der Kosten nie genau vorhersehbar ist und andererseits die Anpassung der Mietzinse meist etwas verspätet erfolgt, sind innerhalb eines Jahres Mieten und Kosten nicht genau deckungsgleich.
Ein mittlerer monatlicher Mietzins in einer Baugenossenschaft betrug 925 Franken (ohne Nebenkosten).

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese mittlere Miete das Ergebnis einer Mischrechnung aus einem immer breiter werdenden Spektrum von Wohnungen bedeutet. Dieses setzt sich – um einige Extreme zu nennen – zusammen aus subventionierten Kleinwohnungen für Betagte wie auch aus nicht subventionierten, grossen Neuwohnungen, aus neu renovierten wie auch aus nur renovationsbedürftigen Wohnungen. Insgesamt gibt es bei den Genossenschaften nach wie vor einen Stock von der öffentlichen Hand verbilligter Wohnungen, die einer weniger zahlungskräftigen Mieterschaft vorbehalten sind. Sie tragen neben dem Prinzip der genossenschaftlichen Kostenmiete dazu bei, dass in der Mietzinsstatistik die Genossenschaftswohnungen deutlich billiger sind als das städtische Mittel.

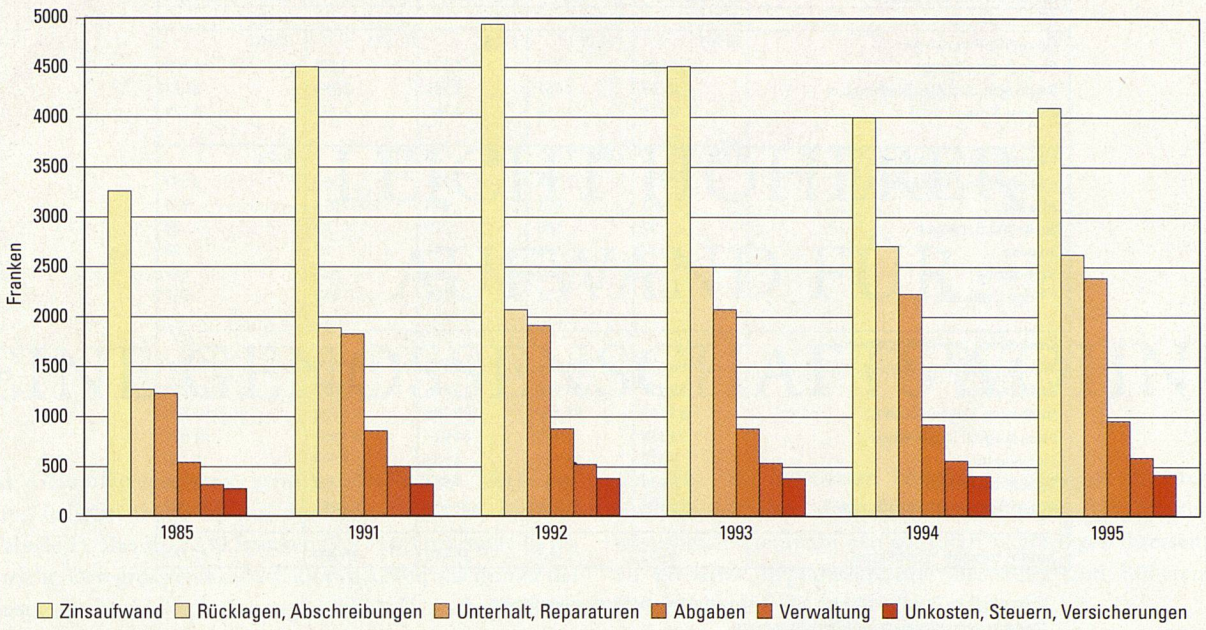
VERWENDUNG DES MIETFRANKENS Die Anteile der Kostenarten an den Gesamtkosten können auf die Mietzinsen umgelegt werden. So entsteht der sogenannte Mietfranken (Abbildung 1), mit dem die Genossenschaften ihren Mitgliedern aufzeigen, was mit den einkassierten Mieterträgen geschieht.
Da Genossenschaftsbauten zum grössten Teil mit Hypotheken finanziert sind, beansprucht der Zinsendienst stets den grössten Teil der Mieterträge. Unter «Rücklagen» sind sowohl die Wertberichtigungen zu verstehen, die alljährlich vorgenommen werden, um der Alterung der Gebäude Rechnung zu tragen, als auch die Rückstellungen für zukünftige Erneuerungen. Deren Kosten können bekanntlich nur zu einem Teil auf die Mietzinse überwälzt werden. Bei einer Genossenschaft, die ja keine Gewinne erzielt, ist es nötig, die übrigen Kosten mittels

Tabelle 2
Aufteilung der Gesamtkosten 1995 und 1994

Kostenart/Jahr	Beträge in Franken 1995	1994	Anteile in % 1995	1994
Unterhalt und Reparaturen	2 393	2 206	21,77	20,50
Abgaben, Sachversicherungen	1 022	1 016	9,30	9,44
Verwaltungskosten	557	539	5,07	5,01
Übrige Unkosten, Steuern	307	291	2,79	2,70
Rücklagen und Abschreibungen	2 612	2 710	23,77	25,18
Fremdkapitalzinsen	4 100	3 999	37,30	37,16
Gesamtkosten	10 992	10 761	100 %	100 %

Abbildung 2

Entwicklung der Kosten 1985–1995 in Franken pro Wohnung und Jahr (Durchschnitt)



Auflösung der speziell dafür gebildeten Reserven zu decken. Die Abgaben beanspruchen mit 8 Prozent mittlerweile etwa einen Monatsmietzins. Mit 5 Prozent sind die Verwaltungskosten eher hoch. Das hängt damit zusammen, dass ein Genossenschaftsmitglied von seiner Genossenschaft einen besseren Service erwartet als von einem fremden Vermieter. Andererseits übernehmen die Genossenschaften aber auch gewisse Betreuungsaufgaben, die sich notgedrungen in einem höheren Personalaufwand niederschlagen.

KOSTENENTWICKLUNG IM JAHRESVERGLEICH Von 1991 auf 1992 sind die Kosten einer Genossenschaftswohnung sprunghaft angestiegen. In erster Linie war dies auf die höheren Zinssätze der Hypotheken zurückzuführen. Seither sind die Kosten annähernd gleich hoch geblieben. In ihrer Zusammensetzung ergaben sich jedoch deutliche Veränderungen.

Namentlich hat sich nach der Hochzinsperiode die Zinsenlast zurückgebildet. Dies erlaubte den Genossenschaften, vermehrt Unterhalts- und Reparaturarbeiten ausführen zu lassen. Die sinkenden Preise für Bau-, Ausbau- und Haustechnikleistungen wirkten da sicher als Anreiz. Wegen der verschärften Luftreinhalte-Verordnung mussten nicht wenige Heizungsanlagen vorzeitig ersetzt werden. Es konnten ferner Rücklagen und Abschreibungen besser dotiert werden. Diese Zuweisungen dürften nicht überall völlig freiwillig erfolgt sein. Sie sind vermutlich teilweise darauf zurückzuführen, dass die Vorschriften über das Rechnungswesen der Genossenschaften in dieser Hinsicht verschärft worden sind.

Wird das Jahr 1985 in die Betrachtung mit einbezogen und überdies eine neue Darstellung gewählt (Abbildung 2), so wird deutlich, wie sehr die zinsunabhängigen Kosten zugenommen haben. Einzig bei den Hypothekarzinsen ist immerhin neben dem Auf gelegentlich ein Ab zu verzeichnen. Alle anderen Kosten sind bis jetzt fast ausschliesslich in die Höhe gegangen.

STATISTIK: WILLY WASSER UND ANNEMARIE DILLENA
TEXT: FRITZ NIGG

Gegen Einsendung eines frankierten und adressierten Couverts A4 erhalten Sie einen vollständigen Satz der ausgewerteten Zahlen. Bestellungen an: SVW, Kostenstatistik, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich. (Für SVW-Mitglieder gratis; für Nichtmitglieder Fr. 12.–.)

Tabelle 3
Veränderung der Kosten und Erträge 1995/94

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken	Beträge in Franken				Veränderungen in %	
	1995		1994		1995/94	1994/93
Unterhalt und Reparaturen	2 393		2 206		8,5	7,9
Abgaben	933		918		1,6	6,0
Sachversicherungen	89		98		–9,2	1,1
Steuern	90		83		8,4	22,0
Verwaltungskosten	557		539		3,3	3,1
Übrige Unkosten	217		208		4,5	9,1
Total diverse Kosten		4 279		4 052	5,6	7,0
Rücklagen, Abschreibungen	2 612		2 710		–3,6	9,2
Gesamtkosten ohne Zinsen		6 891		6 762	1,9	7,8
Fremdkapitalzinsen	4 100		3 999		2,5	–11,4
Gesamtkosten		10 992		10 761	2,1	–0,2
Mietzinseinnahmen		11 105		10 864	2,2	–0,3

Grundlagen: Ergebnis aus den Jahresrechnungen von 35 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 31 224 Wohnungen, umgerechnet auf eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung (Durchschnitt).