Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

Band: 72 (1997)

Heft: 11

Artikel: Die Sockelkosten steigen weiter

Autor: Nigg, Fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106535

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

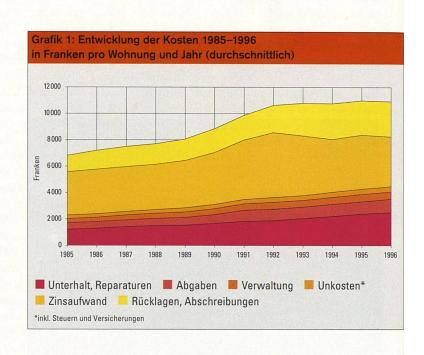
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.12.2025

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

DIE SOCKELKOSTEN STEIGEN WEITER

WÄHREND DIE FREMDKAPITALKOSTEN SINKEN, STEIGEN ABSCHREIBUNGEN, RÜCKLAGEN,
REPARATUREN UND ABGABEN.
UNTER DEM STRICH BLEIBT EIN
KLEINER SALDO ZUGUNSTEN DER
MIETER/INNEN. DIE ZÜRCHER
BAUBRANCHE KASSIERTE 1996
GEGEN 200 MILLIONEN FRANKEN VON GENOSSENSCHAFTLICHEN AUFTRAGGEBERN.



VERZINSUNG SANK AUF 4,4% Die durchschnittlichen gesamten Kosten einer genossenschaftlichen Mietwohnung betrugen 1996 10921 Franken oder monatlich 910 Franken. Das sind im Jahr 70 Franken (0,6%) weniger als 1995. Dominierend war 1996 der Rückgang der Zinsen auf dem Fremdkapital, bedingt durch die Senkung der Hypothekarzins-Sätze. Leicht zurückgegangen sind auch die Aufwendungen für Steuern, und andererseits nahmen die Kosten von Unterhalt und Reparaturen, Abgaben sowie Rücklagen und Abschreibungen zu. Insgesamt machten die Kostensteigerungen 248 Franken aus.

Dass billigeres Geld zur Verminderung der Zinsenlast geführt hat und nicht etwa ein Rückgang der Verschuldung, zeigt ein Blick auf die Bilanzen. Das langfristige Fremdkapital nahm nämlich seit 1995 sogar um 2388 Franken zu. Dies ist zum grösseren Teil die Folge von Erneuerungen, zum anderen sind Neubauten dazugekommen mit wesentlich höheren Bilanzwerten. Die Verzinsung des Fremdkapitals erfolgte 1995 durchschnittlich zu 5,0%, 1996 jedoch erforderte sie nur noch 4,4%. Der eine Grund ist, dass die Sätze für Hypotheken mit variablem Zins gesenkt worden sind, ein weiterer, dass auch die Baugenossenschaften vermehrt zu anderen Finanzierungsarten (Festhypotheken, Hypotheken zu Geldmarktsätzen usw.) wechseln.

Die öffentlichen Abgaben für Wasser und Abwasser, Meteorwasser (aus Niederschlägen stammend), Kehrichtab-

fuhr und elektrischen Strom sind ganz oder teilweise im Mietzins enthalten. Auch in Zeiten tiefer Teuerung gehen sie stetig nach oben. Innert Jahresfrist nahmen sie um 92 Franken oder ganze 10 Prozent zu. Mit insgesamt 1025 Franken beanspruchen sie nunmehr jährlich weit mehr als einen Mietzins.

Immerhin gingen die Steuern zurück, wenn auch nur um 9 Franken, gleich viel wie die Verwaltungskosten. Hier scheint die EDV langsam Früchte zu tragen. Die «übrigen Unkosten» bleiben mit 290 Franken praktisch auf dem Stand des Vorjahres.

WOHNEN IST BILLIGER GEWORDEN Da die Baugenossenschaften nur über ein Eigenkapital von etwas mehr als 5% des Buchwertes verfügen (Tab. 2), ist die Belastung durch Fremdzinsen nicht weiter erstaunlich. Überraschen mag dagegen, dass der Posten Fremdzinsen geringer ist als die gesamten Aufwendungen, die wegen der Alterung der Gebäude anfallen: Rücklagen in den Erneuerungsfonds, Abschreibungen, Unterhalt und Reparaturen verschlangen insgesamt nicht weniger als 47,3% der Mieterträge. In diesem Bereich kommt auch eine gewandelte Philosophie der Baugenossenschaften zum Ausdruck. Die Ausgaben für grosse Erneuerungen sollen über die laufenden Mieterträge angespart und nicht einfach späteren Generationen hinterlassen werden.

Will man den Verlauf der Mietzinse von Genossenschaftswohnungen mit dem übrigen Markt vergleichen, muss man sich auf die Zeit seit 1993 beschränken, weil im Mai 1993 ein neuer Zürcher Mietindex eingeführt worden ist. Während der Zürcher Mietindex jeweils auf das 4. Quartal bezogen von 1993 bis 1996 um insgesamt 1,8% anstieg, wurden die Mieten der Genossenschaftswohnungen in der gleichen Zeit durchschnittlich nur um 127 Franken oder 1,2 % angehoben (von 10 898 auf 11 025 Franken). Hält man sich freilich vor Augen, dass im gleichen Zeitraum die im Mietzins enthaltenen öffentlichen Abgaben um 159 Franken von 866 auf 1025 Franken gesteigert worden sind, kommt man zum Schluss, dass das Wohnen an sich sogar billiger geworden ist.

DER SOCKEL WÄCHST Die Gliederung nach Kostenarten lässt hauptsächlich erkennen, dass die Genossenschaften einen Teil jener Mittel, die durch die Abnahme des Zinsendienstes frei werden, für baubezogene Aufwendungen wie zusätzliche Rückstellungen, Abschreibungen, Unterhalts- und Reparaturarbeiten einsetzen. Das Säulendiagramm (Seite 10) legt die Vermutung nahe, dass der Zinsaufwand einerseits und die baubezogenen Aufwendungen andererseits fast so etwas wie kommunizierende Röhren bilden: Geht die eine Grösse zurück, so wachsen die anderen. In der langfristigen Perspektive, wie sie Grafik 1 wiedergibt, fällt vorab der Zinsbuckel im Jahr 1992 auf. Er schloss einen mehrjährigen, rasanten Anstieg der Gesamtkosten und damit der Mietzinse ab. Seither scheint der Trend zu ständi markanten Mehrbelastungen gebrochen. Man beachte

Wohnungsbestand der Genossenschaften

3225

2469

4771

2703

1012

109

570

377

198995

99146

69967

9001

16325

5039

401-600

10535

10465

4771

201-400

10839

10638

4932

3456

2250

4932

2900

1089

91

514

98640

72291

7551

5539

16363

2236

601-1000

4273

2539

4519

2517

1001

91

597

313

195324

108880

93368

7107

9885

17170

8440

18216

16127

11426

11331

4519

über

1097

1087

4285

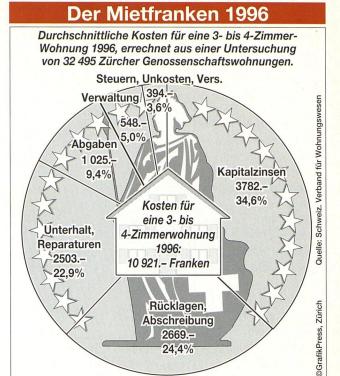
digen, e aber	und Abschreib eine solche Ab				
		n			
		N			
	Mittelwert	Γ			
1000	aller Wohnungen	S			
78	11025	e			
72	10921	la			
3724	3782	R			
2863	2669	iı			
4285	4470	Γ			
2002-0011 (100-0011)	1.170	iı			
5	4470	a			
2377	2503	r			
1033	1025	V			
66	81				
519	548	h			
290	313	g			
		V			
200 100	100.451	F			
200489	198451	b			
115610	114811	g			
97394	97308	V			
85484	84376	c			

6446

8732

17503

32495



24,4%

den ständig grösser werdenden Sockel von Unterhalt, Reparaturen und Abgaben! So wird die relative Stabilität der Mieten nur anhalten, bis die Hypothekarzinsen erneut in die Höhe gehen. Dann wird sich dieser Effekt überlagern mit der ungebrochenen Zunahme der Abgaben und Unterhalts- sowie Reparaturkosten und einen neuen Mietzinsschub auslösen. Diesen werden die Genossenschaften höchstens vorübergehend glätten können, indem sie mit den Rücklagen gen zurückfahren. Auf die Dauer wäre aber ehr vom Prinzip der vollen Kostendeckung

icht zu verkraften.

NOCH WEIT VOM SPARZIEL Die Bilanzen der betrachteten Genossenschaften werden jeweils nur in Bezug auf einzelne Punkte analysiert. In Tabelle 2, Bianz-Kennzahlen, ist ersichtlich, dass der Realwert oder Anlagewert¹ einer Wohnung m Durchschnitt 114811 Franken betrug. Das sind 15413 Franken oder 16% mehr als m Jahre 1992. Die Zunahme ist einerseits uf Erneuerungen zurückzuführen, andeerseits auf den Zuwachs neuer, teurerer Wohnungen, die den Durchschnittswert eröhen. An der Finanzierung hat sich nichts eändert. Nach wie vor besteht sie zu drei Vierteln aus Hypotheken und Darlehen von Finanzinstituten. Prozentual gleich geblieoen ist auch der Umfang der Wertberichtigungen und Abschreibungen, der nach wie vor 15% ausmacht. Etwas vorteilhafter präsentiert sich der Erneuerungsfonds. Er ist pro Wohnung auf 8732 Franken angewachsen (von 6,8% auf 7,6% der Anlagekosten).

Tabelle 1

Kennzahlen 1996

Mittelwerte pro Wohnung

Rücklagen, Abschreibungen

Diverse Kosten, detailliert

Unterhalt und Reparaturen

Kennzahlen pro Wohnung

Wert Gebäudeversicherung

Buchwert Liegenschaften²

Fremdkapital langfristiges

Amortisations-/Heimfallkonto

Anzahl erfasster Wohnungen

im Jahr 1996, in Franken

Mietzinseinnahmen

Gesamtkosten, davon

Fremdkapitalzinsen

Diverse Kosten, total

Abgaben

Steuern

Verwaltung

übrige Unkosten

Anlagekosten¹

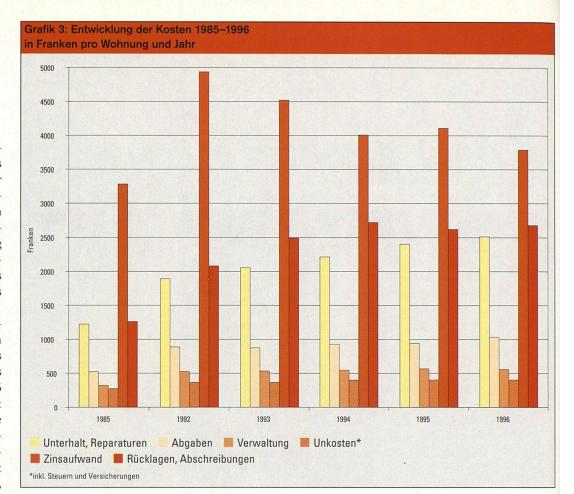
Eigenkapital3

Erneuerungsfonds

Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten.

Anlagekosten abzüglich Wertberichtigung.

Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven.



Vom Sparziel², nämlich einer Einlage bis zu 10% des Versicherungswertes der Gebäude, sind die Genossenschaften freilich noch weit entfernt. Der Versicherungswert pro Wohnung betrug 1996 198451 Franken. Damit lag er übrigens nur 1816 Franken höher als 1992.

Das ausgewiesene Eigenkapital der Genossenschaften besteht überwiegend aus Anteilen der Mitglieder. Es betrug pro Wohnung 6446 Franken oder 5,6%, ein fast gleich hoher Anteil wie 1992. Die eigentliche Finanzkraft der Baugenossenschaften beruht aber nicht im Anteilscheinkapital, sondern in den Reserven.

Kapitalisiert man den gegenwärtigen Mietertrag einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung (11025 Franken) mit 7%, so ergibt sich ein theoretischer Ertragswert von 157500 Franken. Da der Buchwert einer Genossenschaftswohnung im Durchschnitt netto (Anlagekosten abzüglich indirekter Abschreibung) nur mit 97308 Franken eingesetzt ist, verfügen die etwas älteren Genossenschaften offenbar trotz des bescheidenen Anteilscheinkapitals über jene Reserven, die angesichts der unsicheren Zukunft unerlässlich sind.

Die untersuchten Baugenossenschaften nahmen im Berichtsjahr insgesamt wertvermehrende Investitionen von 116 Millionen Franken vor. Diese wurden mit einem Anteil von 76% Fremdkapital finanziert. Weitere 81 Millionen Franken gaben die Genossenschaften für Unterhalt und Reparaturen aus. Davon entfällt ein kleiner Teil auf Eigenleistungen genossenschaftlicher Regiebetriebe. Insgesamt erhielt folglich das Zürcher Bau- und Baunebengewerbe 1996 allein von den betrachteten 39 Baugenossenschaften Aufträge in der Grössenordnung von gegen 200 Millionen Franken.

FRITZ NIGG STATISTIK: ANNEMARIE DILLENA UND WILLY WASSER

Gegen Einsendung eines frankierten und adressierten Couverts C4 erhalten Sie den vollständigen Satz der ausgewerteten Zahlen. (Für SVW-Mitglieder gratis; für Nichtmitglieder 12 Franken.) Bestellungen an: SVW, KoSta; Postfach, 8057 Zürich.

Tabelle 2 Bilanz-Kennzahlen						
Genossenschaftsgrösse: Anz. Wohnungen	Bilanz-Kennzahlen, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert				Gesamter Durchschnitt	
	201-400	401–600	601–1000	über 1000		
Anzahl Genossenschaften	8	10	12	9	39	
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	2236	5039	9093	16127	32495	
1. Anlagewert pro Wohnung						
in Franken ¹	98640	99146	126050	115610	114811	
2. Langfristiges Fremdkapital						
in Franken pro Wohnung	72291	69967	93368	85484	84376	
in % Anlagekosten	73,29	70,57	74,07	73,94	73,49	
3. Wertberichtigung/						
Abschreibung						
in Franken pro Wohnung	16363	16325	17170	18216	17503	
in % der Anlagekosten	16,59	16,47	13,62	15,76	15,24	
4. Erneuerungsfonds						
in Franken pro Wohnung	5539	9001	9885	8440	8732	
in % der Anlagekosten	5,62	9,08	7,84	7,30	7,61	
5. Eigenkapital ²						
in Franken pro Wohnung	7551	6793	7107	5812	6446	
in % der Anlagekosten	7,66	6,85	5,64	5,03	5,61	
6. Gebäudeversicherungswert						
in Franken pro Wohnung	195237	198995	195324	200489	198451	
in % der Anlagekosten	198	201	155	173	173	

¹ Erstellungskosten inkl. Land oder kapitalisierte Baurechte sowie wertvermehrende Erneuerungskosten.

¹ Hier definiert als Erstellungskosten einschliesslich Land oder kapitalisiertem Baurecht, unter Anrechnung der wertvermehrenden Erneuerungskosten.

Die Finanzdirektion des Kantons Z\u00fcrich ist bereit, Einlagen in den Erneuerungsfonds so lange steuerfrei zu lassen, als sie 10% der Versicherungssumme nicht \u00fcbersteigen (Weisung der Finanzdirektion vom 6. April 1992).

² Genossenschaftskapital und offene Reserven.