Immer mehr Wohnen für gleich viel Geld

Autor(en): **Nigg, Fritz / Wasser, Willy**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **73 (1998)**

Heft 11

PDF erstellt am: **02.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-106660

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.

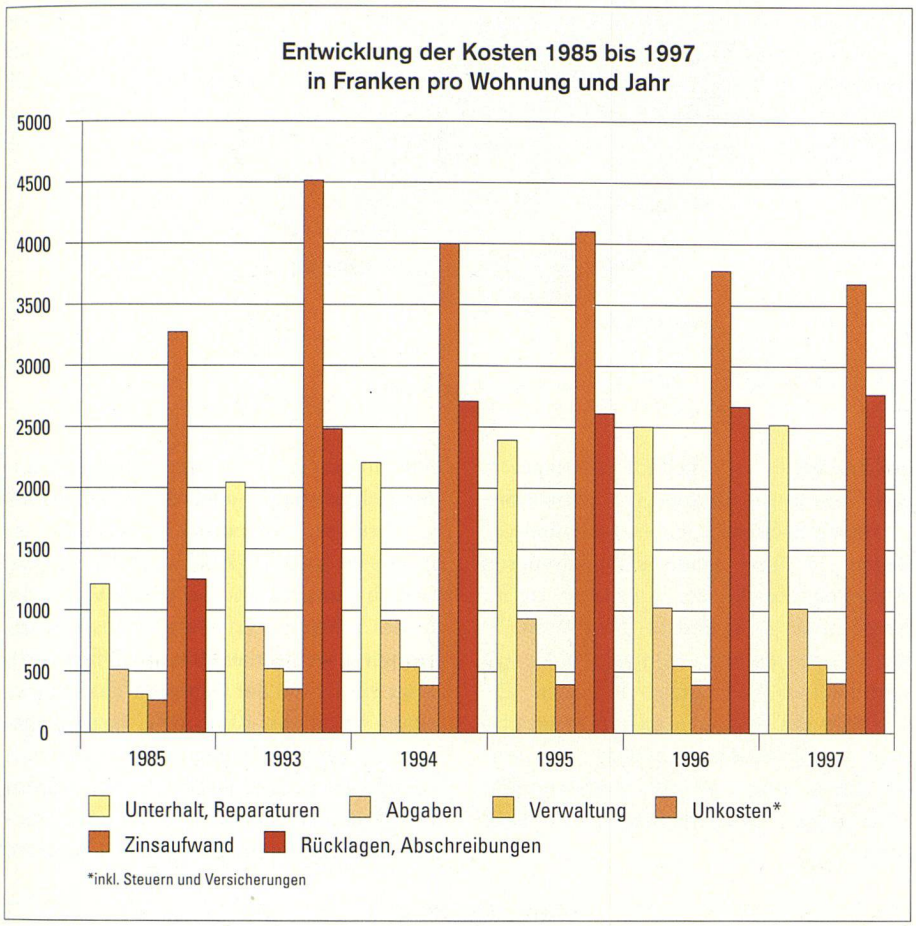
Haftungsausschluss

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

IMMER MEHR WOHNEN FÜR GLEICH VIEL GELD



DIE KOSTENSTATISTIK DER ZÜRCHER BAUGENOSSENSCHAFTEN ZEIGT EIN STABILES BILD. DER AUFWAND PRO WOHNUNG UND DAMIT AUCH DIE MIETE BLEIBEN KONSTANT. ALLERDINGS BIETEN DIE GEMEINNÜTZIGEN IMMER MEHR WOHNEN FÜR GLEICH VIEL GELD.

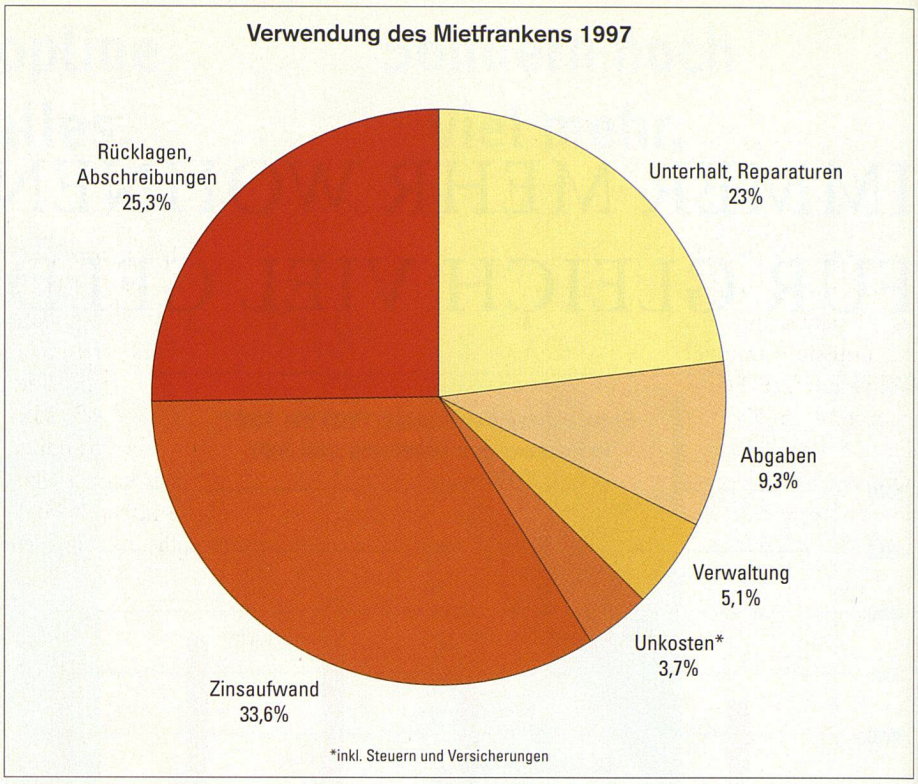
TEXT: FRITZ NIGG, WILLY WASSER
GRAFIK: ANNEMARIE DILLENA

Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ein Bild ausserordentlich hoher Stabilität. Weder die gesamten Kosten noch einzelne Kostenarten haben sich merklich verändert. Die gesamten jährlichen Aufwendungen für eine genossenschaftliche Mietwohnung beliefen sich im Jahr 1997 auf durchschnittlich 10955 Franken oder monatlich auf 913 Franken. Diese Beträge sind nahezu gleich wie im Vorjahr, wo sie im Jahr 10921 und im Monat 910 Franken betrugen. Für das Wohnen bei einer Baugenossenschaft galt mithin von einem Jahr zum nächsten im Durchschnitt der gleiche Preis.

Den wichtigsten Posten unter den Ausgaben bildet nach wie vor der Zinsaufwand. Er ist aber gegenüber dem Vorjahr erneut etwas zurückgegangen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals von 4,4% auf 4,2% abgenommen hat. In den tieferen Sätzen kommt zum Ausdruck, dass die Zinssätze 1997 generell zurückgenommen worden sind. Die Verschuldung der Baugenossenschaften dagegen nahm erneut zu, nämlich im Mittel pro Wohnung um 2439 Franken auf 86815 Franken.

Fast im gleichen Umfang, wie die Zinslast zurückging, erhöhten die Genossenschaften die Rücklagen und Abschreibungen, den zweitwichtigsten Aufwandposten. Dies zeigt einmal mehr, dass kurzfristig gesehen einerseits der Zinsendienst und andererseits die Bildung von Rücklagen bzw. Abschreibungen so etwas wie kommunizierende Röhren bilden. Den grössten Teil der Rücklagen machen bei Baugenossenschaften die Einlagen in den Erneuerungsfonds aus. Dieser Fonds dient dazu, bei den periodischen Erneuerungen der Liegenschaften (neue Küche, neues Bad, neue Heizung usw.) jenen Teil der Kosten abzuschreiben, der aus mietrechtlichen Gründen nicht aktiviert und auf die Miete geschlagen werden darf. Die Abschreibungen bezwecken, den Buchwert der Liegenschaften ihrem Alter entsprechend nach unten zu berichtigen. Um die Transparenz zu wahren, erfolgen diese Wertberichtigungen nicht direkt, sondern indirekt über ein Passiv- oder Vorkonto, das den Namen Amortisationskonto trägt. Bei Liegenschaften, die im Baurecht erstellt wurden, und die demnach voraussichtlich eines Tages im sogenannten Heimfall an den Baurechtsgeber abgetreten werden, heisst das Abschreibungskonto «Heimfallkonto».

Die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen blieben gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Bis vor kurzem hatten sie selbst bei ausbleibender Teuerung stets deutlich zugenommen. Leicht angestiegen sind dagegen die Kosten der Verwaltung und die Unkosten, in denen auch Steuern

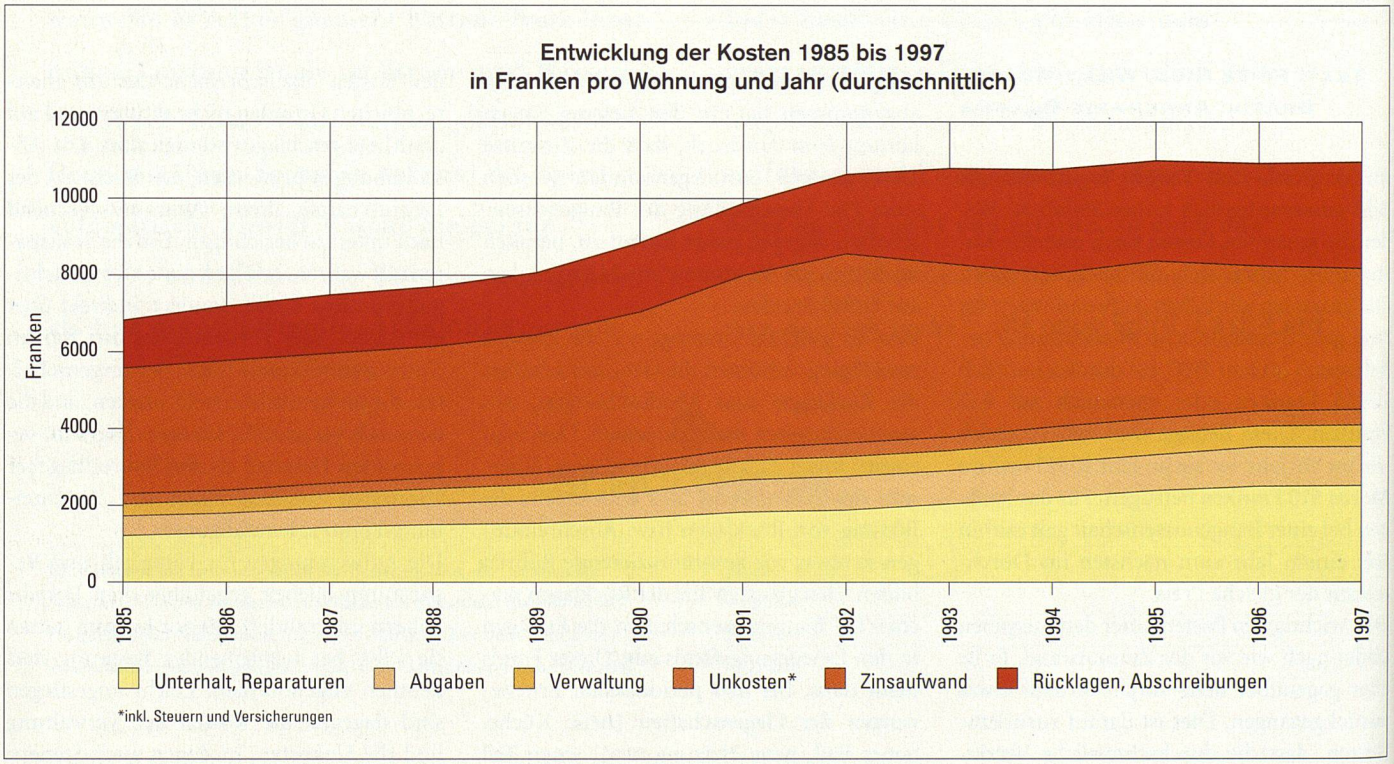


und Versicherungsprämien enthalten sind. Im Gegensatz zu früheren Jahren gingen andererseits die öffentlichen Abgaben – soweit sie im Mietzins enthalten sind – für Wasser und Abwasser, Meteorwasser (aus Niederschlägen), Kehrichtabfuhr und elektrischen Strom etwas zurück.

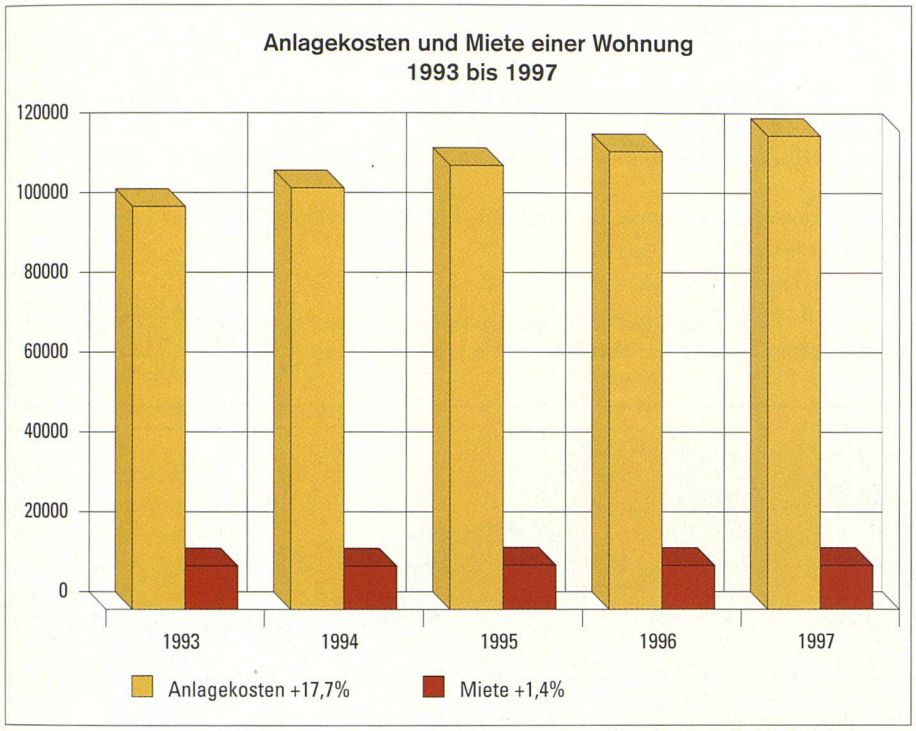
Weniger Subventionen, mehr Festhypotheken

Der Zinsaufwand bleibt eine bedeutende Last, obwohl im langfristigen Vergleich die Zinssätze für Hypothekardarlehen ausnehmend tief sind. Die Baugenossenschaften sind überwiegend fremd finanziert, entfallen doch mehr als zwei Drittel (68,3%) der Passiven auf Hypotheken, Darlehen und Baukredite. Ein Drittel des gesamten Mietzinsaufkommens wurde benötigt, um die Zinsen für diese Fremdmittel aufzubringen. Um die Aufwendungen möglichst gering zu halten, sind auch die Baugenossenschaften mehr und mehr dazu übergegangen, andere Finanzierungen als die klassische, zeitlich unbefristete Hypothek mit variablem Zinssatz einzusetzen. Diese Tendenz wird dadurch verstärkt, dass immer weniger zinsgünstige Mittel der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Der Anteil der durch solche Subventionen verbilligten Wohnungen am Wohnungsbestand der Zürcher Baugenossenschaften ist erheblich zurückgegangen. Von 36 im Rahmen der statistischen Erhebung befragten Genossenschaften verfügten 15 über keine subventionierten Wohnungen mehr, bei 5 weiteren lag der Anteil unter 10%, und im Maximum, bei nur 3 Genossenschaften, machten die subventionierten Wohnungen zwischen 42% und 45% des Bestandes aus. Insgesamt beträgt der Anteil subventionierter Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand aller untersuchten Baugenossenschaften noch rund 15%.

Als zurzeit sehr günstige Finanzierungsmöglichkeit haben auch die Baugenossenschaften die Festhypothek entdeckt. Nur eine einzige hatte 1997 noch nicht davon Gebrauch gemacht, und bei einem Viertel der in der Erhebung erfassten Genossenschaften waren weniger als 20% damit finanziert. Etwa ein Drittel der Genossenschaften wies einen Anteil von 40 bis 60% Festhypotheken auf. Bei einem weiteren Viertel waren es sogar 60% und mehr. Diese Daten wurden bei der Untersuchung 1997 erstmals erhoben und haben provisorischen Charakter.



Sie zeigen aber deutlich, wohin auch bei den Genossenschaften der Trend führt. Eine feste Finanzierung bietet schliesslich auch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW ihren Mitgliedern. Sie nimmt am Kapitalmarkt Anleihen auf, die von der Eidgenossenschaft garantiert werden und entsprechend günstige Konditionen aufweisen. Diese Mittel gibt die EGW als sogenannte Anleihensquoten an die Genossenschaften weiter. Sie weisen normalerweise eine Laufzeit von 10 Jahren auf.



Mehr Wohnung für gleich viel Geld

Wie gesagt, sind die Durchschnittsmieten der Genossenschaften gegenüber dem Vorjahr nur unmerklich gestiegen. Gemäss den Erhebungen der statistischen Ämter sind aber die Mieten 1997 im städtischen Durchschnitt um 1,4% zurückgegangen[1]. Es gibt vermutlich zwei Gründe, weshalb Genossenschaften diesen Rückgang nicht mitmachten. Die gut 32000 Wohnungen und Einfamilienhäuser, welche die Basis der Kostenstatistik bilden, sind sehr unterschiedlich. Sie variieren in der Grösse von 1½ bis 6 Zimmer und stammen aus allen Bauperioden seit dem Ende des 1. Weltkrieges. Jedes Jahr kommen – hauptsächlich durch Neubauten – weitere Wohnungen dazu. Andere, ältere verschwinden durch Zusammenlegung, Umbauten oder Abbruch. Der Wohnungsmix verändert sich so von Jahr zu Jahr ein wenig. Beim Gros der Wohnungen blieben die Mieten möglicherweise gleich oder gingen sogar zurück. Aufschläge gab es bei jenen Wohnliegenschaften, die gründlich erneuert worden sind. Ferner kamen Neubauten mit vergleichsweise höheren Mietzinsen dazu, und alte, billige – aber vielleicht trotzdem schwer vermietbare – sind ausgeschieden. Dieser Prozess vollzieht sich in der ganzen Stadt. Möglicherweise ist er bei den Genossenschaften stärker ausgeprägt, weil sie ihre Liegenschaften über unbegrenzte Zeit behalten.

Nachweisbar ist bei den Genossenschaften, dass der Wert der Wohnungen, gemessen an den Anlagekosten, deutlich stärker zugenommen hat als die Mietzinse. In erster Linie durch die aktivierten, wertvermehrenden Erneuerungen haben sich die durchschnittlichen Anlagekosten einer Wohnung während der letzten 5 Jahre um 17,7% erhöht (Grafik oben). Die gestiegenen Anlagekosten stehen für Werte wie neue Küche, neues Bad, Einbau eines Liftes, Vergrösserung des Balkons, bessere Wärmedämmung, schallhemmende Fenster usw. Die Mietzinse dagegen nahmen nur gerade um 1,4% zu. Der bescheidene Aufschlag hat zwei Gründe. Zum einen wurden für die Renovationen frühere Rückstellungen, die von den Mieterinnen und Mietern mit ihren Mietzinsen bezahlt worden waren, aufgelöst, womit sie ihnen nun, ähnlich wie ein Sparguthaben, wieder zugute kommen. Zum anderen sind die Hypothekarzinssätze zurückgegangen und vermindern so die Zinsbelastung. So oder so bezieht sich die – in 5 Jahren fast gleich gebliebene – Kostenmiete in dieser Statistik auf Wohnungen, die gesamthaft deutlich mehr Werte bieten als vor 5 Jahren. Ähnlich wie beim Ausbau eines Dachgeschosses haben die Genossenschaften den Wert ihrer Liegenschaften durch ganz erhebliche Investitionen aufgestockt, ohne dass deswegen das Niveau der Mietzinse wesentlich angehoben werden musste.

Mietzinsschub bei Zinsanstieg

Im Vergleich der fünf letzten Jahre (S. 13) wird in erster Linie deutlich, dass der zur Zeit der hohen Zinsen aufgestaute Bedarf an Unterhalts- und Reparaturarbeiten offenbar abgebaut werden konnte. Die Aufwendungen dafür sind stabil geblieben.
Gegenüber 1985 haben die Rücklagen und Abschreibungen am meisten zugenommen. Dies ist in erster Linie zurückzuführen auf eine Anpassung der kantonalen und städtischen Vorschriften. Dass die verordnete Erhöhung gerechtfertigt ist, zeigt die ebenfalls überproportionale Zunahme des Aufwandes für Unterhalt und Reparaturen. In allen Fällen ist die Ursache die gleiche, nämlich das Altern der Gebäude.
Die Kostenwelle ist eindeutig am Abklingen, und damit haben sich auch die Mietzinse beruhigt. Einmal mehr ist darauf hinzuweisen, dass der Sockel von Unterhalts- und Reparaturkosten sowie Rückstellungen und Abgaben tendenziell weiter wächst. Wegen der Kostenmiete wird der nächste Anstieg der Hypothekarzins-Sätze deshalb einen erneuten Mietzinsschub auslösen. ■

Die Kostenstatistik ist beim SVW, Postfach, 8057 Zürich, erhältlich. Mitglieder erhalten sie gratis, wenn sie ein frankiertes C4-Couvert einschicken. Für andere Besteller kostet sie 12 Franken (plus Porto).

[1] Statistisches Amt der Stadt Zürich (Kontaktstelle), Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise im Januar 1998