Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 78 (2003)

Heft: 11

Artikel: Markanter Rückgang der Zinskosten

Autor: Christen, Balz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107230

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: 09.12.2025

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

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2002

Markanter Rückgang der Zinskosten

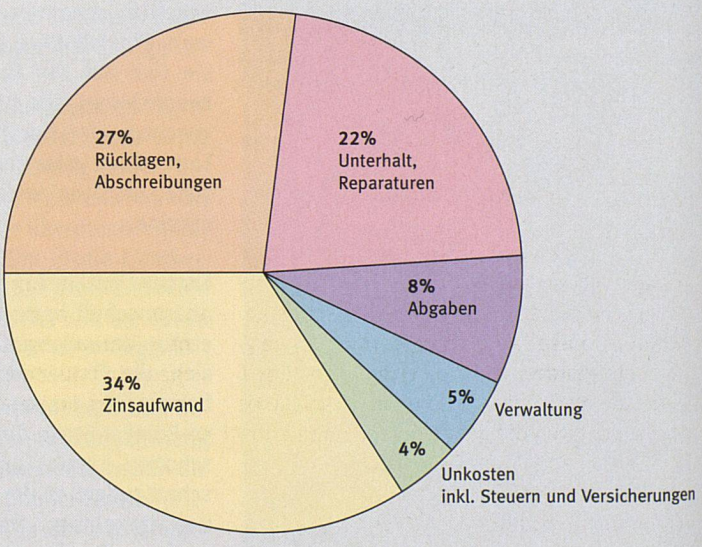
Deutlich tiefere Zinskosten zeichneten das Rechnungsjahr 2002 bei den Baugenossenschaften aus. Wiederum eine leichte Steigerung war bei den Unterhaltskosten, den Abschreibungen sowie den Rücklagen zu verzeichnen. Höheren Kosten von insgesamt 1,3 Prozent steht ein Aufschlag von 1,6 Prozent bei den Mietzinsen gegenüber. Daraus lässt sich ablesen, dass die Baugenossenschaften die historisch tiefen Zinssätze dazu nutzten, ihre wirtschaftliche Situation zu optimieren und Reserven zu bilden.

Von Balz Christen ■ Der SVW veröffentlicht seit 1976 alljährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Sie wird zurzeit bei 40 Baugenossenschaften mit einem Bestand von 34 686 Wohnungen erhoben. Das sind 161 mehr als im Vorjahr. Damit werden knapp 66 Prozent der zur SVW-Sektion Zürich gehörenden Wohnungen berücksichtigt. Die kleinste erfasste Genossenschaft nennt 216 Wohnungen ihr Eigen, die grösste 3713. Die Genossenschaften haben alle ihren Sitz in der Stadt Zürich. Ihre Wohnungen befinden sich zum überwiegenden Teil auf Stadtgebiet, zum kleineren Teil in der Agglomeration. Die Erhebung ist auf Zürcher Genossenschaften beschränkt, da sie alle den gleichen Kontenrahmen verwenden, was die statistische Auswertung stark vereinfacht. Durch die Beschränkung auf eine feste Gruppe bleibt ferner die ursprüngliche Grundgesamtheit einigermassen erhalten, sodass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden können. Zu betonen ist ferner, dass die Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nur noch geringe Bedeutung haben und vielfach sogar ganz weggefallen sind.

Allgemeine Geltung. Wie repräsentativ ist die Kostenstatistik für die weiteren über 1000 Baugenossenschaften in der ganzen Schweiz? Gemäss dem Echo, das der SVW aus diesem Kreis jeweils auf die Veröffentlichung der Kostenstatistik hin erhält, haben die festgestellten Tendenzen und Grundzüge durchaus allgemeine Geltung. Allerdings ist zu erwähnen, dass die Zinsen für Hypotheken in der Westschweiz im Allgemeinen später gesenkt werden und dort die Rechnungen stärker belasten. Sieht man davon ab, dass die erfassten Baugenossenschaften gemeinnützig sind und daher nicht die üblichen Gewinne erzielen dürfen, so lassen sich die Ergebnisse bezüglich der Kosten durchaus auch auf Wohnbauträger übertragen, die keine Aufgaben des «service public» wahrnehmen.

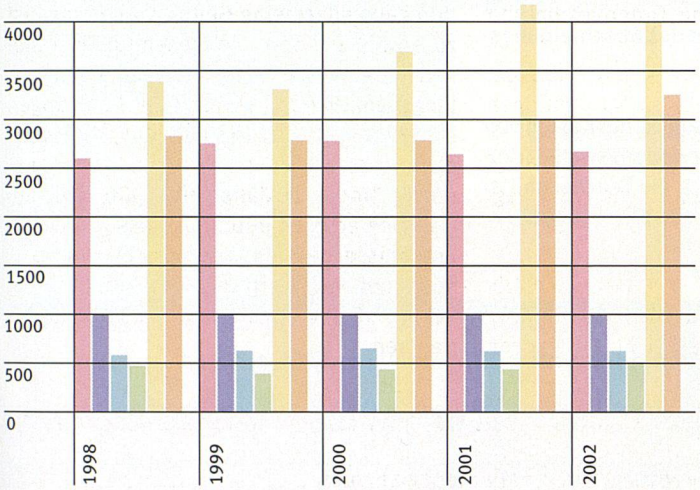
Weil Kosten und Mietertrag beinahe gleich hoch sind, kann die Kostenstruktur vereinfacht anhand eines «Mietfrankens» erläutert werden. Der grösste, nach dem kurzen Wiederansteigen im Vorjahr aber wieder rückläufige Anteil, nämlich 34 Rappen, ging wie gewohnt an die Kapitalgeber, d.h. vorwiegend an Banken, Pensionskassen, Versicherungen und – nicht zu vergessen – an die MieterInnen, die den Genossenschaften doch immerhin gut 10 Prozent des gesamten Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen zur Verfügung stellen. 27 Rappen flossen als Rückstellungen in den Erneuerungsfonds oder in die Abschreibungen. Die im Rechnungsjahr angefallenen Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten 22 Rappen des Mietfrankens. 8 Rappen flossen als Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr usw.) und 9 Rappen wurden für die Verwaltungskosten und die allgemeinen Unkosten beansprucht. Unter «Verwaltung» erscheinen sowohl die Kosten der fast ausnahmslos professionellen eigenen Verwaltungsabteilungen als auch die Entschädigung für die nebenamtliche Tätigkeit der Genossenschaftsvorstände. Bei den Details der Unkosten, die 4 Rappen des Mietfrankens ausmachten, sind Steuern und Versicherungen die beiden wichtigsten Kostenfaktoren.

Verwendung des Mietfrankens 2002



Durchschnittliche Kosten 1998–2002

In CHF pro Wohnung



Entwicklung der Kosten 1985–2002

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)

Die vergangenen Jahre waren u.a. von stabilen Löhnen und Preisen geprägt, verursacht auch durch eine zeitweilige Rezession im Baugewerbe und – mit einem kurzen Unterbruch – von sinkenden Zinsen. Ab 1994 stagnierten die Aufwendungen, die die Genossenschaften in Abschreibungen und Rücklagen investierten, und in den Jahren 1997 bis 2000 nahmen diese Aufwendungen trotz steigenden Anlagewerten sogar ab. Dafür nützten die Genossenschaften die gesunkenen Baukosten und investierten so viele Mittel in den Unterhalt ihrer Wohnungen wie noch nie zuvor. Gleichzeitig mit dem Wiederansteigen der Zinskosten im Jahr 2001 erhöhten die Genossenschaften auch ihre Aufwendungen für Abschreibungen und Rücklagen. Diese Politik führten sie im Berichtsjahr weiter, als die Zinsen bereits wieder ins Rutschen gerieten. So wurde das in den vergangenen Jahren etwas gestörte Gleichgewicht zwischen Anlagewert und dessen Werterhalt korrigiert.

- 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 17 Jahren. Es sind deutlich drei Phasen erkennbar: Die erste dauerte von 1985 bis 1992, also bis zum Beginn der Rezession und der Krise im Liegenschaftensektor. Während dieser ersten Phase stiegen die Kosten und damit auch die Mieterträge von Jahr zu Jahr deutlich an. Etwa 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, insbesondere die Unterhaltskosten und die Rücklagen zu erhöhen. Trotzdem konnten auch die Mietzinse mehrfach gesenkt werden. Die dritte Phase begann im Jahr 2000 mit dem Wiederansteigen der lange Zeit stagnierenden Zinskosten. Im Berichtsjahr entwickelten sich die Zinsen zwar bereits wieder zurück, doch die Gesamtkosten und damit auch die Mietzinse erhöhten sich – wenn auch in deutlich abgeschwächter Form – weiter, weil das Amortisationskonto und der Erneuerungsfonds mit höheren Einlagen dotiert wurden.

Wiederum höhere Kosten. Nach der markanten Zunahme im Vorjahr haben sich die Kosten im Berichtsjahr trotz rückläufigen Zinssätzen nochmals leicht erhöht, und zwar um 1,3 Prozent. Umgerechnet auf eine Durchschnittswohnung stiegen die Kosten um 151 Franken oder 1,3 Prozent von 11 950 auf 12 101 Franken im Jahr oder von 995 auf 1008 Franken im Monat an. Im Berichtsjahr reduzierte die ZKB den Referenzzinssatz für erste Hypotheken in zwei Schritten im Ausmass von 0,4 Prozent auf durchschnittlich 3,96 Prozent. Der Zinssatz, den die Genossenschaften ihren Geldgebern für das aufgenommene Kapital zu entrichten hatten, lag im Durchschnitt bei 3,72 Prozent. Die Genossenschaften «sparten» damit im Vergleich zum Referenzzinssatz der ZKB 0,24 Prozent ein.

Diese Differenz ist gegenüber dem Vorjahr nochmals etwas geringer geworden, und es ist deshalb zu vermuten, dass immer noch ein relativ geringer Anteil des Fremdkapitals zu den nunmehr seit Jahren niedrigeren Libor-Sätzen verzinst wurde beziehungsweise dass die Verantwortlichen in den Genossenschaften – noch vor den letzten Zinssatzreduktionen – zunehmend festen Zinssätzen auf (vermeintlich) niedrigstem Niveau den Vorzug gegeben hatten. Pro Wohnung reduzierte sich die Zinsbelastung um 5,6 Prozent beziehungsweise 235 Franken auf 3989 Franken.

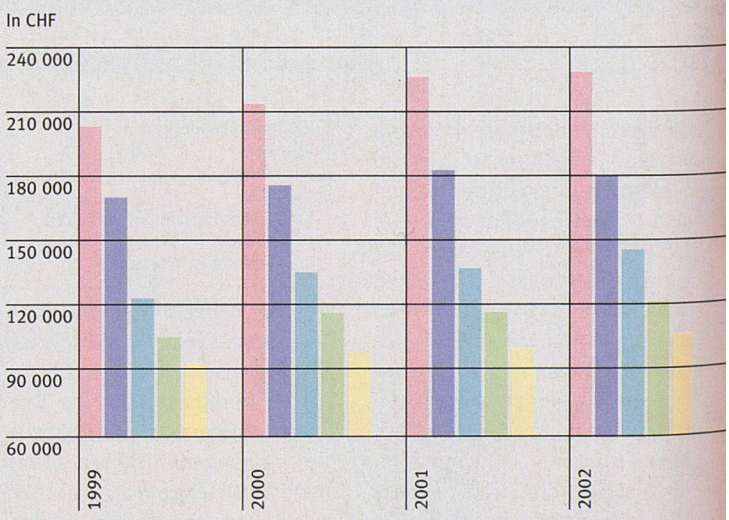
Rücklagen für Erneuerung. Demgegenüber erhöhten sich die Abschreibungen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds um 8,1 Prozent beziehungsweise um 244 Franken pro Wohnung. Die Zunahme des Gebäudeversicherungswertes (GVW) gegenüber dem Vorjahr von 223 983 auf 226 437 Franken begründet eine Erhöhung der Einlage in den Erneuerungsfonds um 18 Franken. Denn zur Finanzierung des werterhaltenden Anteils von zukünftigen Gesamterneuerungen werden anlässlich der Mietzinskalkulation für die Einlage in den Erneuerungsfonds 0,75 Prozent des GVW berechnet und in Zürich von den Steuerbehörden bis zu dieser Höhe auch akzeptiert. Tatsächlich wurden aber 1948 Franken in den Erneuerungsfonds eingelegt und damit 107 Franken mehr als im Jahr zuvor.

Der Wert einer Wohnung wurde um 1121 Franken abgeschrieben, das entspricht einem Anteil von 0,78 Prozent vom Anlagewert und damit einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 114 Franken. Von dieser Zunahme entfallen je 57 Franken auf den höheren Anlagewert und auf die betriebswirtschaftlich sicher richtige Erhöhung des Abschreibungssatzes.

Mieten geringfügig teurer. Bei Kosten von 12 101 Franken im Jahr beziehungsweise 1008 Franken im Monat betrug die Durchschnittsmiete im Berichtsjahr für eine Genossenschaftswohnung 12 188 Franken im Jahr oder 1016 Franken im Monat. Im Vergleich zum monatlichen Mietzins des Vorjahres von 1000 Franken erhöhte sich die Durchschnittsmiete um 16 Franken, das sind 1,6 Prozent und damit 0,3 Prozent mehr als die Zunahme der Kosten im gleichen Zeitraum. Es scheint also, dass die Genossenschaften den Rückgang der Zinssätze auf die historischen Tiefstwerte nicht in vollem Ausmass an ihre heutige Mieterschaft weitergegeben, sondern zur Optimierung ihrer wirtschaftlichen Situation eingesetzt und zu Gunsten einer späteren Generation auf die Seite gelegt haben.

Der ausführliche Bericht «Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften» enthält eine Reihe weiterer interessanter Kapitel, etwa «Die Genossenschaften im Spannungsfeld der Kapitalmärkte», «Eine interessante Feststellung zum Erneuerungsfonds» oder «Depositen- und Darlehenskasse: eine Win-Win-Situation». Er ist beim SVW, Bucheggstr. 109, 8057 Zürich, 01 362 42 40, www.svw.ch, erhältlich.

Wohnungswerte und Finanzierung 1999–2002



In dieser Grafik werden der Gebäudeversicherungswert, der Ertragswert und die Anlagewerte brutto und netto der letzten vier Jahre einander gegenübergestellt. Als fünfte Grösse wird das Fremdkapital ausgewiesen. Obwohl die Investitionen (Anlagewerte) laufend zunahmen, hat der Versicherungswert erst seit dem Jahr 2000 wieder deutlich zugenommen, nämlich um knapp 22 000 Franken in den letzten drei Jahren. Der Versicherungswert folgt dem Index der Baukosten und diese waren vorübergehend gesunken. Der anfänglich grosse Abstand zwischen Versicherungs- und Anlagewert verringerte sich deshalb während einiger Jahre. Im Jahr 2002 war dieser Abstand aber mit einem Versicherungswert von 158 Prozent der Anlagekosten wieder genau gleich gross wie 1996. Das Ausmass der Fremdverschuldung konnte gegenüber dem Vorjahr um knapp zwei Prozent auf 74,29 Prozent reduziert werden. Es kann also wiederum festgestellt werden, dass die Anlage bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft nicht nur sozial nützlich, sondern auch wirtschaftlich ausgesprochen sicher ist.