

# Zinskosten markant höher : Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2008

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 11

PDF erstellt am: **22.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107829>

## **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 2008

# Zinskosten markant höher

Um 55 Franken monatlich stiegen die Kosten für eine genossenschaftliche Durchschnittswohnung im Jahr 2008. Die Mietzinse erhöhten sich gar um 64 Franken, denn die Baugenossenschaften überwältigten nicht nur die aktuellen Mehrkosten, sondern auch diejenigen, die sie im Vorjahr nicht weitergegeben hatten. Mit einem Monatszins von durchschnittlich 1115 Franken bleiben Genossenschaftswohnungen konkurrenzlos günstig.

## 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). Waren noch 2006 sinkende Kosten zu verzeichnen, wendete sich 2007 das Blatt. 2008 fiel die Steigerung nun noch deutlicher aus. Die Aufwendungen der Baugenossenschaften für eine Durchschnittswohnung mit drei bis vier Zimmern erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 5,2 Prozent oder 661 Franken von 12 724 auf 13 385 Franken. Auf den Monat umgerechnet, entspricht dies einer Steigerung um 55 Franken von 1060 auf 1115 Franken.

## Wertschriften im Minus

Wie im Vorjahr ist für diese Entwicklung vor allem der höhere Zinsaufwand verantwort-

lich. Nach der Erhöhung vom Oktober 2007 schlug der ZKB-Zinssatz für variable Hypotheken per 1. Oktober 2008 erneut auf, und zwar um ein weiteres Viertelprozent auf 3,5 Prozent. Der durchschnittliche ZKB-Zinssatz stieg damit um 0,38 Prozent auf 3,44 Prozent. Der Zinssatz, den die Genossenschaften ihren Geldgebern für das aufgenommene Kapital tatsächlich zu entrichten hatten, lag im Durchschnitt allerdings nur bei 3,16 Prozent. Die Genossenschaften «sparten» also im Vergleich zum Referenzzinssatz immerhin 0,28 Prozent ein. Die

Zinserträge auf dem Umlaufvermögen, die in anderen Jahren die Bruttozinskosten weiter verringert hatten, fielen im Berichtsjahr dagegen nur bescheiden aus. Der Grund dafür liegt bei Wertschriftenverlusten sowie den sinkenden Zinssätzen für Geldanlagen. Zum neunten Mal in Folge erhöhten die Genossenschaften zudem die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds, und zwar um 142 Franken pro Wohnung und Jahr. Kaum verändert haben sich dagegen die weiteren Kosten (vgl. «Mietfranken»). >

## Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften

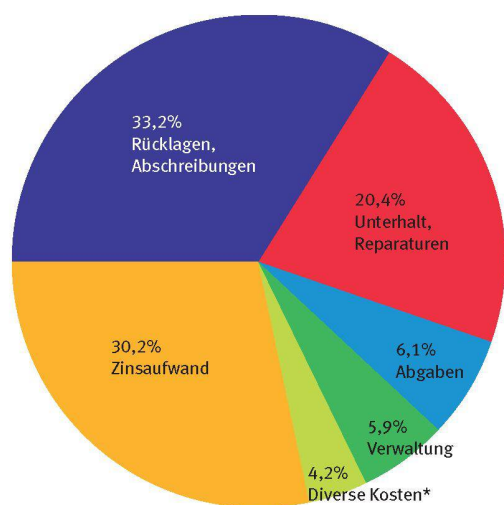
Seit 1976 veröffentlicht der SVW jährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Im Berichtsjahr 2008 führte er die Erhebung bei 41 Baugenossenschaften mit insgesamt 37 136 Wohnungen durch. Damit berücksichtigt die Statistik 63 Prozent der zur Sektion Zürich des SVW gehörenden Wohnungen. Das Spektrum reicht von einer

Genossenschaft mit 215 Wohnungen bis zur grössten mit 4695 Einheiten.

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. Da deren Anteil sehr gering ist, lassen sich die Ergebnisse bezüglich der Kosten ohne grosse Verzerrung durchaus auch auf gemeinnützige Wohnbauträger übertragen, die keine solchen Wohnungen anbieten.

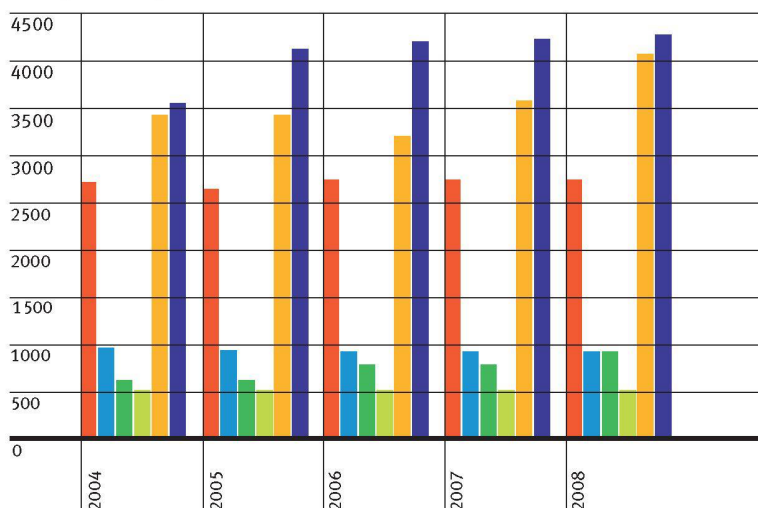
**Verwendung des Mietfrankens 2008**



\* Inkl. Steuern und Versicherungen

**Durchschnittliche Kosten pro Wohnung 2004–2008**

In CHF pro Wohnung



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

Der «Mietfranken» veranschaulicht, wie die Genossenschaften die Einnahmen aus den Mietzinsen verwenden. Bereits zum sechsten Mal hintereinander beanspruchen die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds den grössten Anteil, nämlich 33 Rappen. Dieser Kostenfaktor hat damit die Zahlungen an die Kapitalgeber vom lange Zeit besetzten Spitzenplatz verdrängt. Noch 30 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 verändern sich gegenüber dem Vorjahr wenig. Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten gut 20 Rappen des Mietfrankens. 7 Rappen flossen als Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr usw.), und unverändert 10 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 von den Baugenossenschaften angebotenen sozialen Dienstleistungen. Bei den diversen Kosten (4 Rappen) bilden Steuern und Versicherungen die beiden wichtigsten Posten.

Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung in den vergangenen fünf Jahren. Dabei ist deutlich zu erkennen, wie die Zinskosten 2007 und 2008 wieder markant zugenommen haben und wie die Rücklagen und Abschreibungen während der ganzen Beobachtungsperiode kontinuierlich stiegen. Die Ausgaben für den Gebäudeunterhalt, die bis zum Jahr 2000 in zum Teil grossen Schritten angestiegen waren, haben sich auf der erreichten Höhe konsolidiert. Gesunken sind in den letzten Jahren die Abgaben an die öffentlichen Werke.

**Mehrkosten wurden überwältigt**


Anders als im Vorjahr überwältigten die Baugenossenschaften die höheren Kosten vollumfänglich auf die Mieten. Sie nutzten die Gelegenheit, um gleichzeitig die 2007 nicht vollständig weiterbelasteten Mehrkosten geltend zu machen. Damals hatten die Mieterinnen und Mieter nur 26 Franken pro Monat mehr bezahlen müssen, obwohl die Kosten um 39 Franken gestiegen waren. Im Berichtsjahr 2008 fällt die durchschnittliche Erhöhung des Mietzinses mit 6,1 Prozent oder 64 Franken deshalb höher aus als die Kostensteigerung. Die Durchschnittsmiete für eine Genossenschaftswohnung beträgt

**Versand an alle SVW-Mitglieder**

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

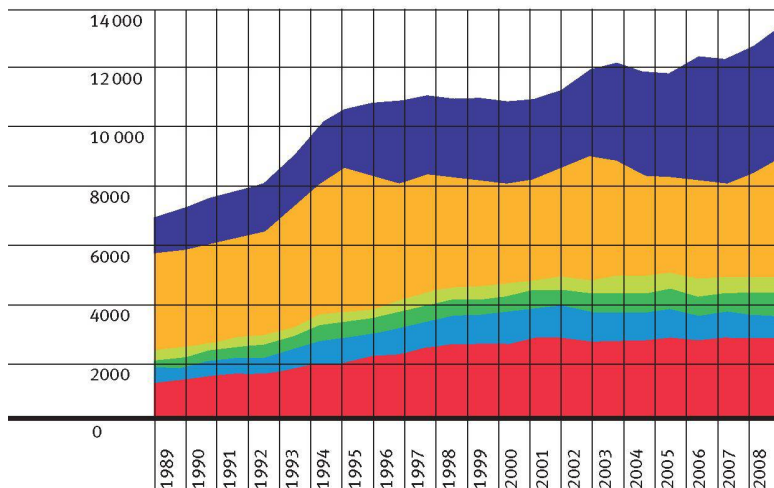
verdanken ist dies der finanziellen Unterstützung durch die Bank Coop. Weitere Exemplare können beim SVW, Bucheggstr. 109, Postfach, 8042 Zürich, 044 362 42 40, oder unter [www.svw.ch/fachverlag](http://www.svw.ch/fachverlag) gegen einen Unkostenbeitrag von 15 Franken bestellt werden. Die Kostenstatistik ist auch online abrufbar unter [www.svw.ch](http://www.svw.ch).

neu 1115 Franken pro Monat oder 13381 Franken im Jahr. Trotzdem liegen die Mietzinse der Zürcher Genossenschaften noch

um 110 Franken monatlich unter dem von den Subventionsbehörden zugelassenen Maximum. 

**Die Entwicklung der Kosten 1989–2008**

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



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

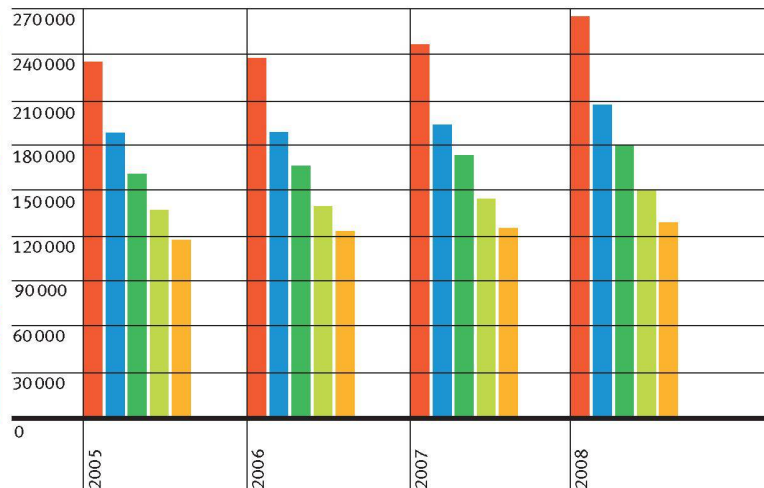
In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Die Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 24 Jahren. Von 1985 bis 1992, also bis zum Beginn der Rezession und der Krise im Liegenschaftensektor, stiegen die Kosten und damit auch die Mieterträge von Jahr zu Jahr 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 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 und zeigt ein etwas unruhiges Auf und Ab mit tendenziell allerdings steigenden Kosten. Diese Jahre waren vor allem geprägt durch stetig steigende Rücklagen und Abschreibungen und parallel dazu deutlich sinkenden Zinskosten. Diese fielen im Jahr 2006 auf einen historischen Tiefstwert, während Einlagen ins Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds 2007 einen Höchstwert erreichten.

**Wohnungswerte und Finanzierung 2005–2008**

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, dass die Differenz in den letzten beiden Jahren aufgrund der zweimaligen Anpassung der Versiche-

rungrwerte an die Baukostensteigerung wieder markant grösser geworden ist. Das Ausmass der Fremdverschuldung beläuft sich auf 72,4 Prozent; es hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert, nämlich um 0,4 Prozent. Bei Berücksichtigung des Buchwerts beträgt der Fremdfinanzierungsanteil 86,1 Prozent, 0,8 Prozent weniger als im Vorjahr.