

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 75 (2000)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Fingerzeig für Trendwende  
**Autor:** Nigg, Fritz / Wasser, Willy  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106929>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 1999

# Fingerzeig für Trendwende

Die Aufwendungen, die den Baugenossenschaften für ihren Wohnungsbestand anfielen, nahmen im vergangenen Jahr leicht zu. Die Zunahme ist zwar bescheiden, aber leider insofern doch sehr bemerkenswert, als sie voraussichtlich eine Trendwende anzeigt: Die Kosten beginnen zu steigen.

**VON FRITZ NIGG UND WILLY WASSER** ■ Der SVW führt seit 1976 alljährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Sie wird erhoben bei zurzeit 39 Baugenossenschaften mit einem Wohnungsbestand von 33 192 Wohnungen. Das sind 217 mehr als im Vorjahr. Die kleinste erfasste Genossenschaft nennt 222 Wohnungen ihr eigen, die grösste 3587. 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.

**ALLGEMEIN GÜLTIG** Die Erhebung beschränkt sich auf Zürcher Genossenschaften, da diese alle den gleichen Kontenrahmen verwenden, was die statistische Auswertung erleichtert. Durch die Beschränkung auf eine feste Gruppe bleibt ferner die ursprüngliche Grundgesamtheit einigermaßen erhalten, so dass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden

können. Zu betonen ist ferner, dass die Subventionen der öffentlichen Hand für die untersuchten Genossenschaften nur noch eine sehr bescheidene Bedeutung haben und vielfach sogar ganz weggefallen sind. Die Ergebnisse der Kostenstatistik lassen sich daher durchaus auch auf Wohnbauträger übertragen, die keine Aufgaben des «service public» wahrnehmen.

Es wird immer wieder die Frage gestellt, wie repräsentativ die Kostenstatistik für die weiteren über 1000 Baugenossenschaften in der ganzen Schweiz ist. 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.

**AUFWENDUNGEN NAHMEN ZU** Die Aufwendungen, die den Baugenossenschaften für ihren Wohnungsbestand anfielen, nahmen im vergangenen Jahr leicht zu. Sie stiegen, umgerech-

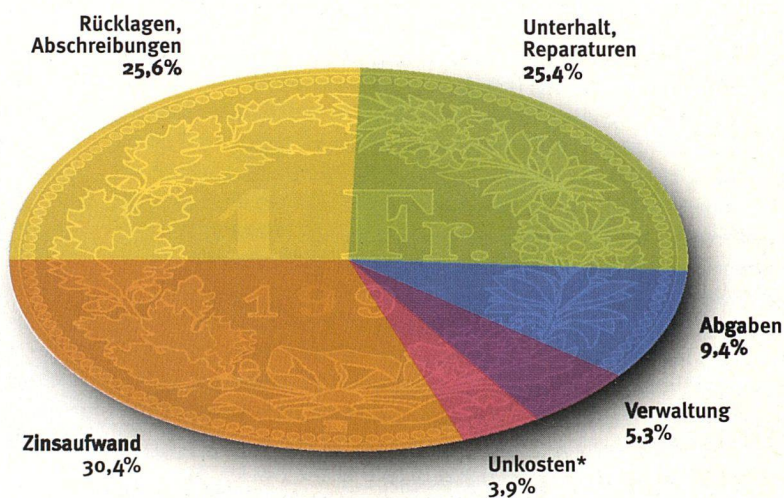
net auf eine Durchschnittswohnung (3½ Zimmer), von 10 861 auf 10 908 Franken im Jahr oder von monatlich 905 auf 909 Franken. Die Zunahme zeigt voraussichtlich eine Trendwende an: Die Kosten beginnen zu steigen. Die wichtigsten Vorboten sind die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen. Sie betragen pro Wohnung 2769 Franken, was bedeutet, dass sie um nicht weniger als 7% (180 Franken pro Wohnung) zugenommen haben. Mit ein Grund für die Zunahme war wahrscheinlich, dass dank des leichten Rückgangs der Hypothekarzinsen die Liquidität grösser wurde, was da und dort die Genossenschaften veranlasst haben wird, zusätzliche Unterhaltsarbeiten in Auftrag zu geben. Der für Reparaturen und Unterhalt aufgewendete Betrag war deshalb 1999 so gross wie nie zuvor.

**Niedrige Zinssätze** Andererseits waren die Aufwendungen für die Verzinsung der investierten Mittel so niedrig wie schon lange nicht

## Verwendung des Mietfrankens 1999

Weil Kosten und Mietertrag bei Genossenschaften beinahe gleich sind, kann die Kostenstruktur vereinfacht anhand eines «Mietfrankens» erläutert werden. Ein erheblicher Teil des Mietfrankens, nämlich 31 Rappen, ging auch 1999 an die Kapitalgeber, das heisst vorwiegend an Banken, Pensionskassen und Versicherungen. 26 Rappen flossen als Rückstellung in den Erneuerungsfonds oder in die Abschreibungen. Die im Rechnungsjahr angefallenen Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten 25 Rappen.

Verwaltungs- und allgemeine Unkosten zusammen beanspruchen zusammen etwa den gleichen Teil des Mietfrankens wie die Abgaben an die öffentlichen Werke (Wasser, Abwasser, Kehrichtabfuhr usw.), nämlich je 9 Rappen. Unter Verwaltung entfallen sowohl die Kosten der fast ausnahmslos professionellen, eigenen Verwaltungsabteilungen als auch die bescheidene Entschädigung für die nebenamtliche Tätigkeit der Genossenschaftsvorstände. Insgesamt beanspruchten sie 5 Rappen, die Unkosten (hauptsächlich Steuern und Versicherungen) 4 Rappen.



\*inkl. Steuern u. Versicherungen

mehr. Sie betragen gerade noch 3324 Franken pro Wohnung. Man muss zurückgehen bis zum Jahr 1987, um eine ähnlich tiefe Belastung durch den Zinsendienst zu finden. Damals waren es 3383 Franken.

Die Schulden der Baugenossenschaften dagegen haben auch 1999 nicht abgenommen.

Im Gegenteil, als Folge von Neubauten und wertvermehrenden Erneuerungen war eine Reihe Genossenschaften gezwungen, Geld aufzunehmen. So erhöhte sich das Fremdkapital pro Wohnung um 3,6 Prozent auf 94 609 Franken. Bekanntlich setzte Ende Jahr eine Runde von Erhöhungen der Hypothekarzinsen

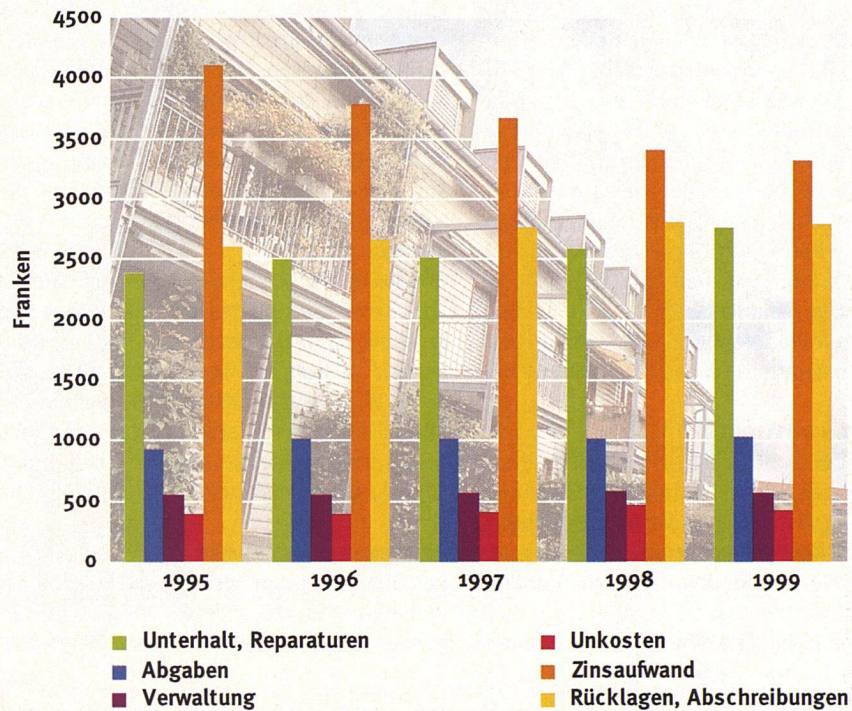
ein. Ihre Folgen werden erst in den Rechnungen des Jahres 2000 zu erkennen sein.

**GENOSSENSCHAFTERINNEN PROFITIERTEN** Das Preis-Leistungs-Verhältnis hat sich erneut zugunsten der Genossenschaftsmitglieder verschoben. Bezogen auf den Anlagewert, betrug

**Durchschnittliche Kosten pro Wohnung von 1995 bis 1999**

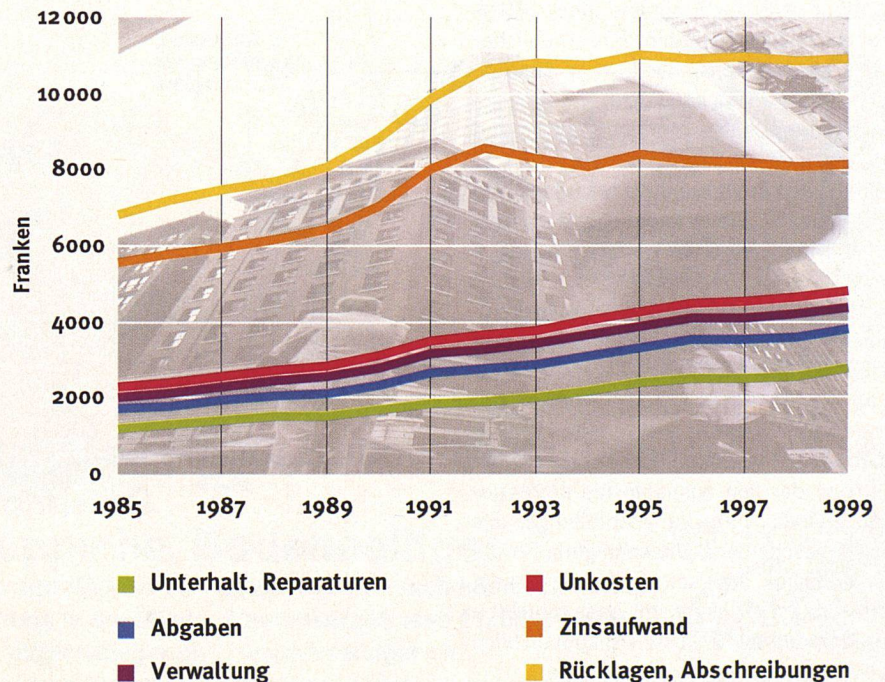
Die Stabilität von Löhnen und Preisen sowie die zeitweilige Rezession im Baugewerbe wirkten sich deutlich aus. Besonders stark kamen die tiefen Sätze der Hypothekarkredite zur Geltung. Die anteilmässige Belastung durch die Zinskosten war 1999 mit 30,5 Prozent so tief wie noch nie in den letzten 25 Jahren. Während die Kapitalzinsen abnahmen, wurden die Rücklagen und Abschreibungen bis 1998 jedes Jahr etwas erhöht. Dadurch blieben sie im Gleichklang mit den steigenden Anlagewerten.

Alle anderen Kosten blieben erstaunlich stabil, abgesehen von den Aufwendungen für Reparatur und Unterhalt. Sie nahmen gegenüber dem Vorjahr um 7 Prozent zu. Geradezu auffallend ist die Beruhigung im Bereich der Gebühren und Abgaben, wo vorher die grössten Zunahmen zu verzeichnen waren. Sollte die Teuerung anziehen, wird voraussichtlich auch hier wieder mehr Bewegung eintreten.



**Entwicklung der Kosten von 1985 bis 1999 in Fr. pro Wohnung und Jahr**

In der Immobilienwirtschaft wird bekanntlich langfristig gerechnet, und in der Wohnungswirtschaft erst recht. Die nachstehende Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 15 Jahren. Es sind deutlich zwei Phasen erkennbar. Die erste dauerte von 1985 bis 1992, also bis zum Beginn der Rezession und der Krise im Liegenschaften-Sektor. Während dieser ersten Phase stiegen die Mieterträge von Jahr zu Jahr deutlich an. Bekanntlich verleitete diese Erscheinung da und dort zur Spekulation auf eine immerwährende Zunahme der Mieten. Etwa 1992 wendete sich dann das Blatt, und seither blieben die Mieten nahezu konstant. Dagegen bildete sich der Anteil der Kapitalkosten (Zinsaufwand) laufend zurück. Dies wieder erlaubte es, die steigenden Kosten der anderen Aufwandpositionen aufzufangen und tendenziell die Rücklagen zu erhöhen.



die Bruttorendite noch knapp 8,5 Prozent. Das ist wenig angesichts des grossen Bestandes an Altliegenschaften mit ihren hohen Betriebskosten und des generell tiefen Mietzinsniveaus. 1994, also fünf Jahre vorher, hatte bei einem fast gleichen Niveau der Mieten die Bruttorendite immerhin noch 10,3% betragen.

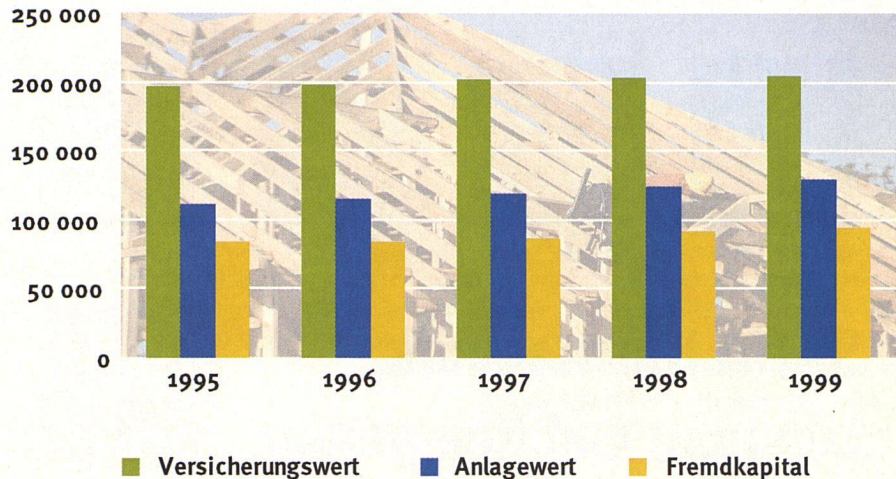
In den letzten fünf Jahren nahm der durchschnittliche Anlagewert – und damit der Wohnwert – der Wohnungen von Jahr zu Jahr deutlich zu (insgesamt um 16,5%), wogegen die Mietzinse gleichzeitig sogar etwas reduziert wurden. Das war möglich, weil die Baugenossenschaften eine reine Kostenmiete anwen-

den, bei der sinkende Kosten für Hypothekarzinsen auf jeden Fall an die MieterInnen weiter gegeben werden. Die Weitergabe kann direkt erfolgen, indem die Mietzinse gesenkt werden, oder indirekt, indem dank der Einsparung mehr Leistungen erbracht oder teurer gewordene Leistungen finanziell aufgefangen werden.



### Wohnungswerte und Finanzierung von 1995 bis 1999

In dieser Grafik werden der Anlagewert und der Versicherungswert über die letzten fünf Jahre einander gegenübergestellt. Als dritte Grösse wird das Fremdkapital ausgewiesen. Obwohl die Investitionen (Anlagewert) deutlich zunehmen, ist der Versicherungswert nur wenig gestiegen. Der Grund dafür ist, dass die Baukosten im betreffenden Zeitraum gesunken sind, und diese bestimmen über den Baukostenindex den Versicherungswert ganz entscheidend. Der anfänglich grosse Abstand zwischen Versicherungs- und Anlagewert wurde somit laufend kleiner. Trotzdem darf man annehmen, dass die meisten Baugenossenschaften dank des tatsächlichen, in den Bilanzen nicht ersichtlichen Wertes ihrer Liegenschaften noch über erhebliche stille Reserven verfügen. Allerdings können sie diese nur schwer nutzbar machen, solange sie nicht von der Kostenmiete abgehen oder sogar die Liegenschaften verkaufen.



Anzeige

## Spleiss - die Bau-Meister mit Herz und Verstand



### 6 Richtige für Ihre Bauwerke

#### 1. Hochbau

von Spleiss in höchster Qualität für Ihre Ansprüche

#### 2. Umbau/Renovation

mit Spleiss – eine lohnende Investition

#### 3. Aussenisolation

Werterhaltung für Ihr Bauwerk dank Spleiss-Erfahrung

#### 4. Hinterlüftete Fassaden

Neue «Kleider» für Häuser mit Know-how von Spleiss

#### 5. Betonsanierung

Spleiss berät, behebt Schäden und gibt dem Beton neues Leben

#### 6. Kundendienste/ Fassadenrenovation/ Gerüstbau

mit dem zuverlässigen und flexiblen Kundenmaurer- und Fassadenrenovations-Team von Spleiss

Besuchen Sie uns im Internet  
[www.spleiss-robert-ag.ch](http://www.spleiss-robert-ag.ch)  
 e-mail: [spleiss@access.ch](mailto:spleiss@access.ch)

**Hochbau  
 Umbau/Renovation  
 Fassadenisolationen  
 Betonsanierung**



**Robert Spleiss AG**  
 BAUNTERNEHMUNG

Mühlebachstrasse 164, 8034 Zürich  
 Telefon 01 382 00 00, Telefax 01 382 00 07