

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 85 (2010)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Höhere Gesamtkosten trotz tiefen Zinsen  
**Autor:** Christen, Balz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-170391>

### **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:** 17.03.2025

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



Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2009

# Höhere Gesamtkosten trotz tiefen Zinsen

Um 14,5 Prozent sanken die Finanzierungskosten der Baugenossenschaften im Jahr 2009. Trotzdem konnten die Mieten nicht gesenkt werden, waren doch markant höhere Abschreibungen und Rückstellungen zu verzeichnen. Eine genossenschaftliche Durchschnittswohnung kommt somit neu auf 1156 Franken pro Monat zu stehen.

Von Balz Christen

Wie viel kostet eine Wohnung die Genossenschaft und den Mieter im Durchschnitt? Darüber gibt die jährlich erhobene Kostenstatistik des SVW Auskunft (Details zur Erhebung siehe unten). Seit 2007 sind steigende Kosten zu verzeichnen. 2009 erhöhten sich die Aufwendungen der Baugenossenschaften für eine Durchschnittswohnung mit drei bis vier Zimmern gegenüber dem Vorjahr um 4,2 Prozent oder 557 Franken von 13385 auf 13942 Franken. Auf den Monat umgerechnet, entspricht dies einer Zunahme um 47 Franken von 1115 auf 1162 Franken.

## Erneuerung finanzieren

Dafür waren insbesondere höhere Abschreibungen auf dem Anlagevermögen

und Einlagen in den Erneuerungsfonds verantwortlich, Letztere vor allem aufgrund zweier kurz aufeinander folgender Erhöhungen des Gebäudeversicherungsindex. Insgesamt stiegen die Abschreibungen und die Rückstellungen um beträchtliche 749 Franken pro Wohnung und Jahr. Teurer waren zudem der Unterhalt und die Reparaturen. Eine wesentliche Rolle spielte dabei die rege Bautätigkeit der Genossenschaften, die auch 2009 ihren Liegenschaftenbestand modernisierten und mit Neubauten erweiterten.

## Endlich tiefere Zinskosten

Bei den Finanzierungskosten wendete sich dagegen das Blatt. Sie waren in den beiden Vorjahren noch markant gestiegen. 2009

verringerten sie sich nun gegenüber dem Vorjahr um eindruckliche 14,5 Prozent. Dies ist zum einen auf tiefere Zinssätze zurückzuführen: Der ZKB-Richtsatz für erste variable Hypotheken fiel im Berichtsjahr um einen ganzen Prozentpunkt auf 2,5 Prozent, der 3-Monats-Libor, der 2008 durchschnittlich über drei Prozent betragen hatte, auf einen durchschnittlichen Satz von weniger als 0,5 Prozent. Zum andern zeitigt auch die immer professionellere Bewirtschaftung des Fremdkapitals eine positive Wirkung. Allerdings hatten verschiedene Baugenossenschaften nach den zwei Zinserhöhungen im vergangenen Jahr auf Festhypotheken gesetzt und konnten deshalb die günstigen Konditionen nicht in vollem Mass ausnutzen. Der durchschnittliche >

## Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften

Seit 1976 veröffentlicht der SVW jährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Im Berichtsjahr 2009 führte er die Erhebung bei 43 Baugenossenschaften mit insgesamt 38 481 Wohnungen durch. Damit berücksichtigt die Statistik 65 Prozent der zum Regionalverband Zürich des SVW gehörenden Wohnungen. Das Spektrum reicht von einer Genossenschaft mit 210 Wohnungen bis

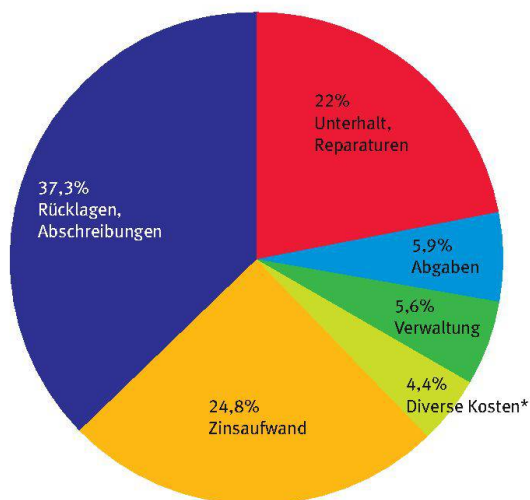
zur grössten mit 4695 Einheiten. Alle Genossenschaften haben ihren Sitz in der Stadt Zürich. Ihre Wohnungen befinden sich zum überwiegenden Teil auf Stadtgebiet, zum kleineren Teil in der Agglomeration.

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 durch öffentliche Darlehen vergünstigte Wohnungen anbieten.

Foto: StockImage B&S

### Verwendung des Mietfrankens 2009



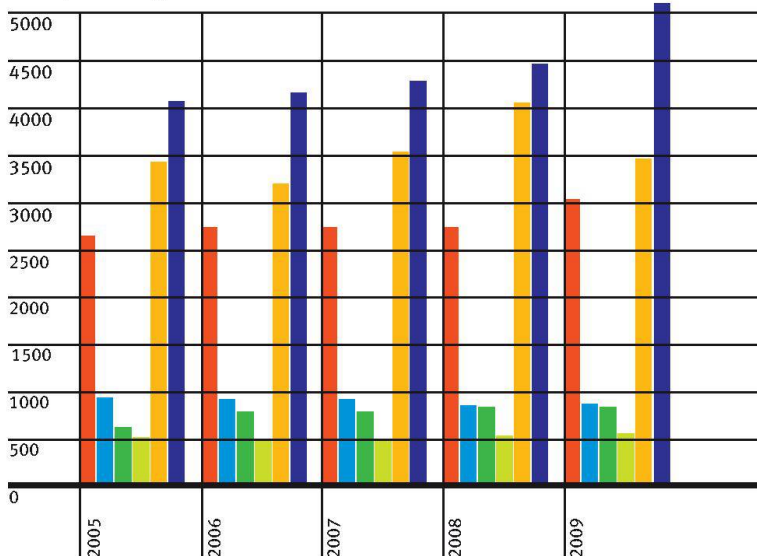
\* Inkl. Steuern und Versicherungen

Der «Mietfranken» veranschaulicht, wie die Genossenschaften die Einnahmen aus den Mietzinsen verwenden. Bereits zum siebten Mal hintereinander beanspruchen die Einlagen in das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds den grössten Anteil, nämlich 37 Rappen. Dieser Kostenfaktor hat damit die Zahlungen an die Kapitalgeber vom lange Zeit besetzten Spitzenplatz verdrängt. Noch knapp 25 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 12 Prozent des langfristigen Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen zur Verfügung stellen.

Die übrigen Kosten veränderten sich gegenüber dem Vorjahr wenig. Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten 22 Rappen des Mietfrankens. 6 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.

### Durchschnittliche Kosten in CHF pro Wohnung 2005–2009

In CHF pro Wohnung



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

Die Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung in den vergangenen fünf Jahren. Dabei ist deutlich zu erkennen, wie die Zinskosten nach dem Wiederanstieg 2007 und 2008 nun markant abgenommen haben. Ebenso auffällig ist die kontinuierliche Zunahme der Rücklagen und Abschreibungen, die nun einen sprunghaften Anstieg um 16,8 Prozent verzeichneten. Auch die Ausgaben für den Gebäudeunterhalt, die sich in den letzten Jahren auf der erreichten Höhe konsolidiert hatten, erhöhten sich 2009 um 12,6 Prozent und erreichten damit den bisherigen Höchststand. Wenig Veränderungen gab es bei den Abgaben und den diversen Kosten (Steuern, Versicherungen u.a.).

Zinssatz, den die Baugenossenschaften ihren Geldgebern entrichteten, lag deshalb bei 2,7 Prozent.

**Mehrkosten nicht ganz überwältigt**

Obwohl die Kosten um 4,2 Prozent stiegen, erhöhten die Baugenossenschaften die Mietzinse nur um 3,7 Prozent oder 41 Franken pro Monat. Die Durchschnittsmiete für eine Genossenschaftswohnung beträgt damit neu 1156 Franken pro Monat oder 13875 Franken im Jahr. Die volle Kostendeckung erreichen die Baugenossenschaften mit Hilfe der übrigen Erträge. Dabei handelt es sich vor allem um ausserordent-

**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 nun 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/aktuell](http://www.svw.ch/aktuell).

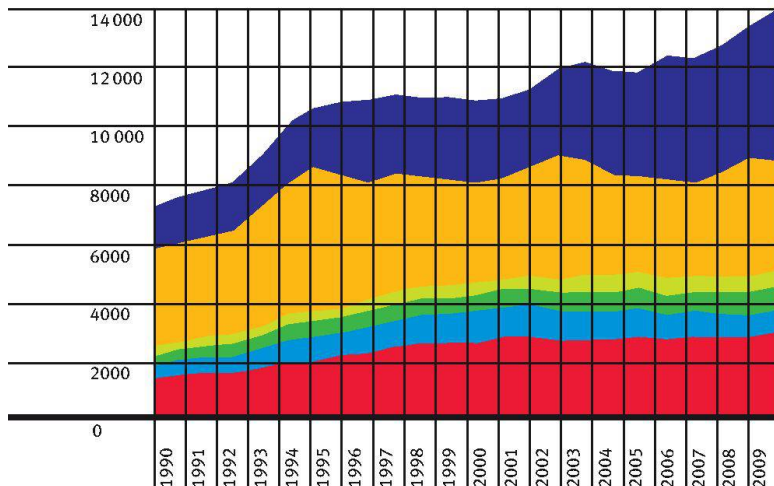
liche Ereignisse wie aufgelöste, nicht liquiditätswirksame Rückstellungen. Mit ein Grund für die höhere Durchschnittsmiete

ist die beträchtliche Zahl neu erstellter Wohnungen, deren Mietpreis naturgemäss über demjenigen des älteren Bestands liegt.



**Die Entwicklung der Kosten 1990–2009**

In CHF pro Wohnung und Jahr (durchschnittlich)



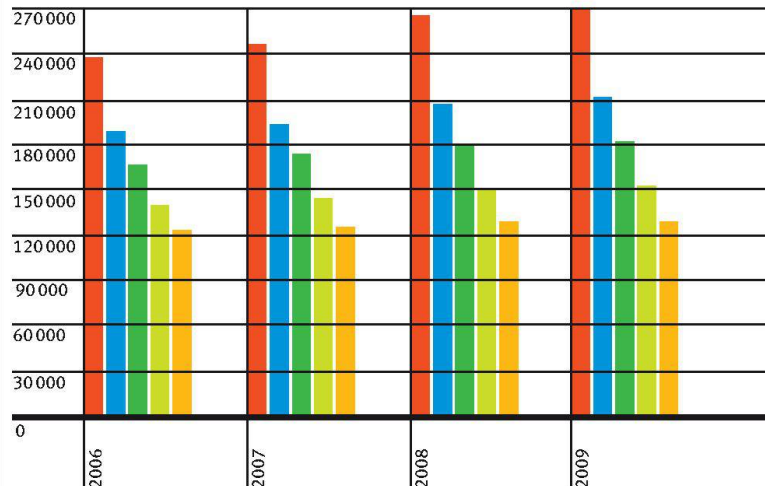
- Unterhalt, Reparaturen
- Abgaben
- Verwaltung
- Unkosten inkl. Steuern und Versicherungen
- Zinsaufwand
- Rücklagen, Abschreibungen

In der Immobilienwirtschaft wird langfristig gerechnet. Die Grafik zeigt deshalb die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 20 Jahren. 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. In den vergangenen drei Jahren ist dagegen ein kontinuierlicher Anstieg der Gesamtkosten mit einem neuen Höchstwert bei den Abschreibungen und Rückstellungen zu beobachten.

**Wohnungswerte und Finanzierung 2006–2009**

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 drei Jahren aufgrund der zweimaligen Anpassung der Versiche-

rungswerte an die Baukostensteigerung wieder markant grösser geworden ist. Der Anteil des Fremdkapitals beläuft sich auf 72 Prozent; er hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert, nämlich um 0,4 Prozent. Bei Berücksichtigung des Buchwerts beträgt der Fremdfinanzierungsanteil 86,4 Prozent, 0,3 Prozent mehr als im Vorjahr.