Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 91 (2016)

Heft: 3: Management

Artikel: Mieten um zehn Prozent gesunken

Autor: Schmid, Peter

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-658320

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

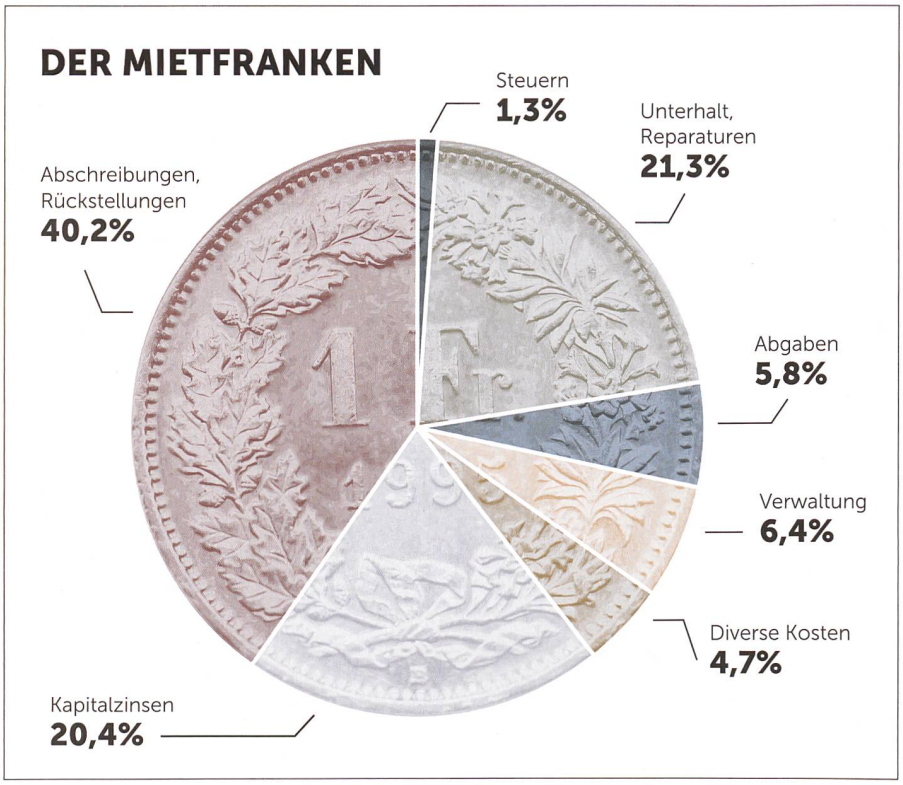
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

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

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2014

MIETEN UM ZEHN PROZENT GESUNKEN



Der «Mietfranken» veranschaulicht, wie die Genossenschaften die Einnahmen aus den Mietzinsen verwenden.

Die Schere klafft immer weiter auseinander: Während die Marktmieten zugelegt haben, sind Genossenschaftswohnungen innert zwei Jahren um zehn Prozent günstiger geworden. Das zeigt die neue Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften. Sie liefert nun auch Kennzahlen pro Zimmer und Quadratmeter Wohnfläche.

Von Peter Schmid

Gerade mal 1069 Franken betrug die Nettomiete einer Genossenschaftswohnung im Grossraum Zürich im Jahr 2014 durchschnittlich. Das sind 130 Franken weniger als bei der letzten Erhebung von 2012. Pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlten Genossenschaftsmieter damit rund 166 Franken, der Median liegt bei 171 Franken. Bemerkenswert: In diesem Durchschnitt sind auch viele Neubauten mit höheren Anfangsmieten enthalten, haben doch eine Reihe von Zürcher Baugenossenschaften die Erneuerung ihres Bestands weiter vorangetrieben. Trotzdem sind die Mieten gegenüber 2012 um rund 10 Prozent gesunken.

Damit klafft die Schere im Wohnungsmarkt immer weiter auseinander: Gemäss Statistik Stadt Zürich lag der Median der durchschnittlichen Bestandesmiete im nicht gemeinnützigen Segment im Jahr 2012 nämlich um 41 Prozent höher als bei den Wohnbaugenossenschaften. Weil seither die Marktmieten weiter gestiegen sind, ist die effektive Differenz noch grösser.

Maximalmiete nicht ausgeschöpft

Bekanntlich erheben die Baugenossenschaften eine Kostenmiete. Zu den massgebenden Kosten gehören die Zinskosten, die Baurechtszinsen, die öffentlichen Abgaben, die Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen und Unterhalts- und Verwaltungskosten. Bei der gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich ermittelten Kostenmiete handelt es sich um die höchstzulässige Mietzinssumme, deren Einhaltung die Stadt Zürich bei den von ihr unterstützten Bauträgern kontrolliert. Mit einem Ausnützungsgrad von 99,2 Prozent haben die Baugenossenschaften die erlaubte Maximalmiete nicht ganz ausgeschöpft.

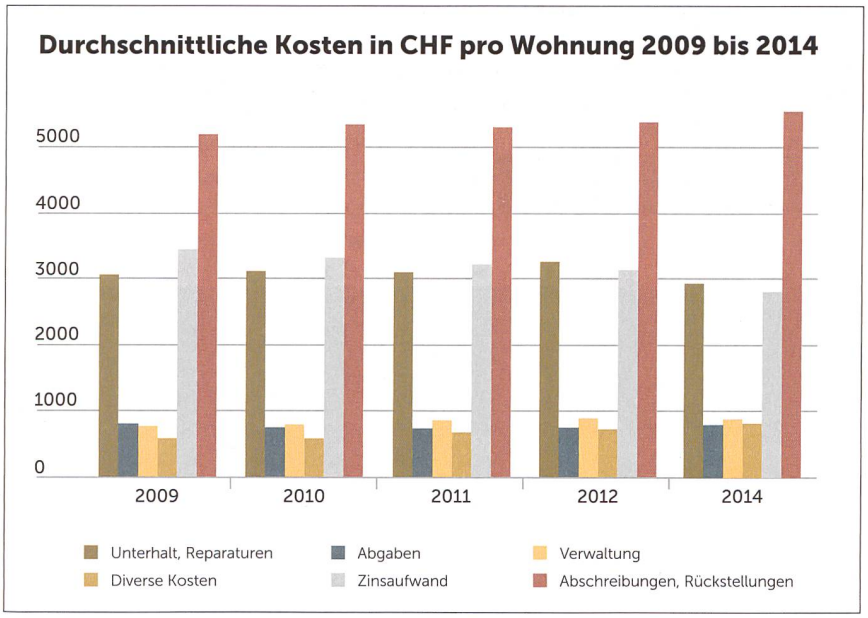
Professionalisierung zeigt Wirkung

Dass Genossenschaftswohnungen trotz tiefem Preisniveau noch günstiger geworden sind, hat zwei Gründe: Zum einen haben die Baugenossenschaften die Senkungen des Referenzzinssatzes weitergegeben. Zum andern verringerten sich die Unterhalts- und die Finanzierungskosten. Bei letzteren profitierten die Genossenschaften wiederum von den tiefen Zinsen. Sie entrichteten durchschnittlich 1,77 Prozent für ihre aufgenommenen Mittel, 0,47 Prozent weniger als 2012. Dieser Wert lag also deutlich unter dem Referenzzinssatz, der im Rechnungsjahr 2014 bei durchschnittlich 2 Prozent lag.

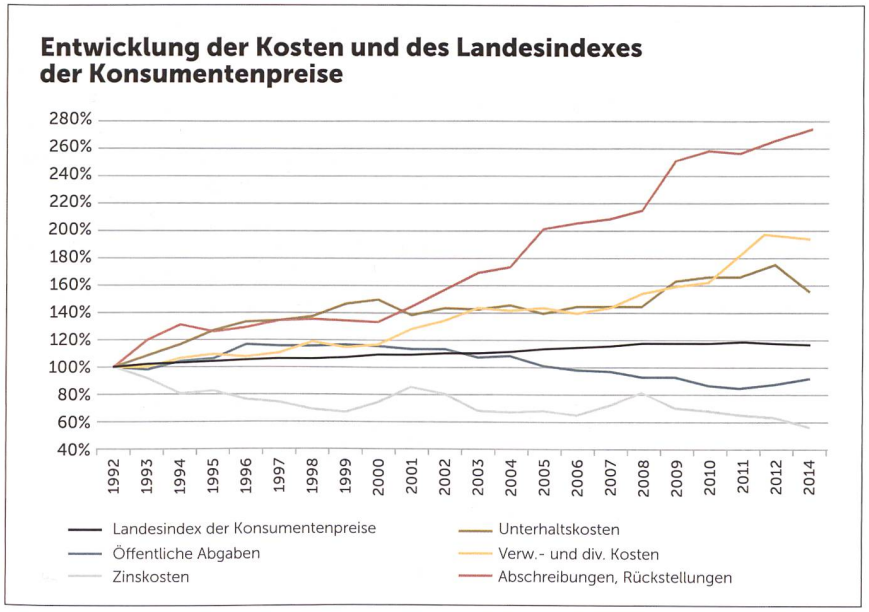
Diese Entwicklung könnte auch ein Ergebnis der Professionalisierung der Wohnbaugenossenschaften sein. Wo Unterhalt und Finanzierung nämlich langfristig geplant werden, sinken auch die Kosten. Dabei verfügen die Zürcher Genossenschaften immer noch über genügend Mittel, um mehr als die doppelten reglementarischen Abschreibungen vorzunehmen.

Abschreibungen und Rückstellungen auf Spitzenplatz

Wie haben sich die einzelnen Kostenarten verändert? Die Steuern stiegen zwar um 23 Prozent und die Abgaben um 5 Prozent. Ihr Anteil an den Gesamtkosten, die oben als «Mietfranken» dargestellt sind, ist allerdings gering. Die Verwaltungskosten blieben praktisch unver-



Die Tabelle zeigt die Veränderungen bei den durchschnittlichen Kosten pro Wohnung über den Zeitraum 2009 bis 2014.



Das Diagramm zeigt die Entwicklung der Kosten und des Landesindexes der Konsumentenpreise über einen Zeitraum von zwanzig Jahren.

VERSCHIEDENE NEUERUNGEN

Die Kostenstatistik der Baugenossenschaften im Grossraum Zürich erscheint bereits seit 1976. Mit dem Berichtsjahr 2012 übernahm der Regionalverband Zürich diese Aufgabe vom Dachverband und stellte auf eine zweijährliche Erhebung um. Die aktuelle Kostenstatistik ist wiederum mit Unterstützung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) entstanden. Für das Rechnungsjahr 2014 wurden die Daten von 43 Genossenschaften mit insgesamt fast 39 000 Wohnungen ausgewertet. Sie repräsentieren gut siebzig Prozent des Bestands der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Zürich und sind insbesondere für mittlere und grössere Genossenschaften repräsentativ.
Die Kostenstatistik 2014 weist einige Neuerungen auf. So verzichtete man auf die Kategorisierung der Genossenschaften nach Grössengruppen, da diese nur bedingt aussagekräftig war, und mass dafür Faktoren wie dem Alter des Portefeuilles oder den Grössen der Wohnungen mehr Einfluss bei. Deshalb werden die Kennzahlen nun auch pro Zimmer und pro Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen und deren Bedeutung für die Kosten untersucht. Der ausführliche Bericht umfasst weiter detaillierte Ausführungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung beziehungsweise der Finanzstruktur der Genossenschaften.

Bezug

Alle Mitglieder des Regionalverbands Zürich erhalten ein Exemplar der gedruckten Kostenstatistik unentgeltlich zugesandt. Weitere Exemplare können zum Preis von 15 Franken plus Porto bei Wohnbaugenossenschaften Zürich, Telefon 043 204 06 33, bezogen werden. Unter *www.wbg-zh.ch* ist zudem ein kostenloser Download verfügbar.

ändert. Markant tiefer fielen jedoch die Unterhaltskosten sowie die Finanzierungskosten aus, die sich je um rund 10 Prozent verringerten. Die Finanzierung war bis 2003 der grösste Kostenfaktor. Im Berichtsjahr rutschte sie mit einem Anteil von nur mehr rund 20 Prozent gar auf den dritten Platz ab.

Die Kostenhitparade führen mit gut 40 Prozent wiederum die Abschreibungen und Rückstellungen an. Sie haben um gut 3 Prozent zugelegt, was vor allem auf die höheren Anschaffungskosten (Anlagewert, Gestehungskosten usw.) und die Gebäudeversicherungswerte der zahlreichen neuen Wohnungen zurückzuführen ist, die auch höhere Rückstellungen ermöglichen. In den Erneuerungsfonds wurde dagegen praktisch gleich viel eingelegt wie im Jahr 2012.

Für die Zukunft wappnen

Eine Veränderung an der Zinsfront ist nicht in Sicht, auch wenn die Ereignisse auf dem Finanzmarkt und insbesondere die Negativzinsen einige Genossenschaften schmerzlich treffen. Die Baugenossenschaften können weiterhin ihre Substanz stärken und sich fit machen für spätere Immobilienkrisen. Mit dem Abschluss von langfristigen und sehr günstigen Finanzierungen können sie die Risiken der Zukunft weiter senken, genauso wie mit kostengünstig erstellten Ersatzneubauten auf ihrem damals günstig erworbenen Land. So sind sie für die Zukunft gewappnet. Die tiefen Zinsen dürfen jedoch nicht dazu verleiten, zu viel oder zu teuer zu ersetzen. Nicht nur damit die Zukunftsrisiken weiter sinken, sondern auch, weil viele Menschen auf «billigen» Wohnraum angewiesen sind, geht doch die Schere bei den Mieten immer mehr auf Kosten der sozial Schwachen auf. ■