

# Vierzig Prozent günstiger als der Markt

Autor(en): **Schmid, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2017)**

Heft 12: **Bau**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-737524>

## **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.

# Vierzig Prozent günstiger als der Markt

Wegen der regen Neubautätigkeit ist die Durchschnittsmiete einer Genossenschaftswohnung im Raum Zürich zwar leicht gestiegen. Pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Preis binnen zwei Jahren aber sogar gesunken. Die Differenz zum übrigen Markt ist beträchtlich. All dies und viel mehr geht aus der neuen Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften hervor.

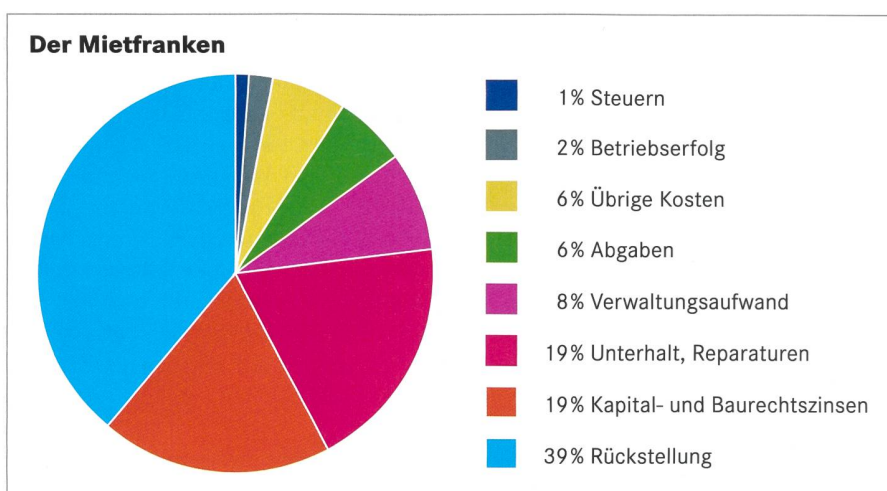
Von Peter Schmid

Die Wohnbaugenossenschaften im Raum Zürich haben in den Jahren 2015/2016 insgesamt 1264 Wohnungen neu vermietet, davon fast tausend in der Stadt Zürich. Die rekordhohe Bautätigkeit schlägt sich auf den Durchschnittsmietzins einer Genossenschaftswohnung nieder: Er ist innert zwei Jahren um drei Prozent von 1069 Franken auf 1103 Franken gestiegen. Pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt die Miete rund 165 Franken und damit sogar einen Franken weniger als Ende 2014. Da in diesem Wert auch die neuen Wohnungen mit ihren höheren Mieten enthalten sind und zudem rund 800 sehr günstige Wohnungen rückgebaut wurden, muss angenommen werden, dass die Bestandsmieten deutlich gesunken sind.

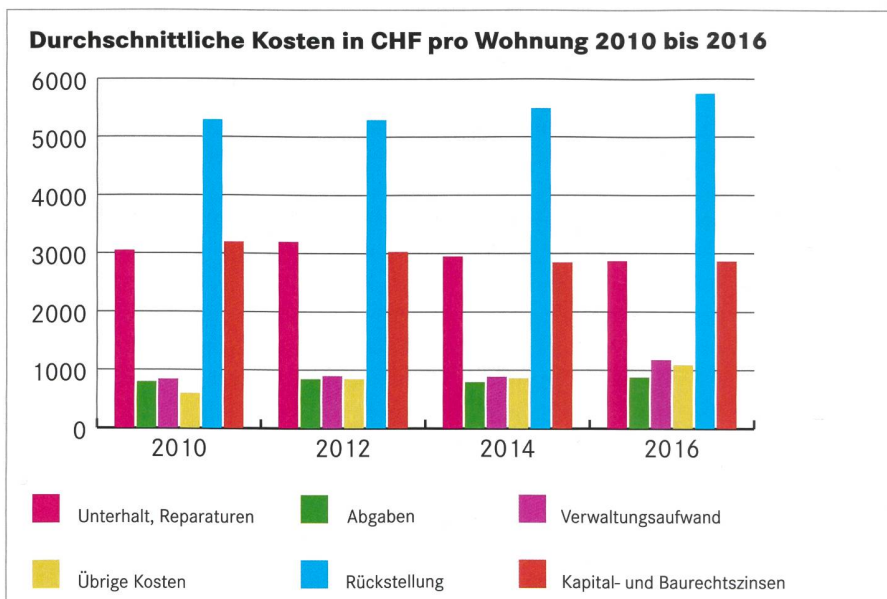
## Maximalmiete nicht ausgeschöpft

Bestärkt wird dieser Schluss durch die Tatsache, dass die Baugenossenschaften die höchstzulässige Mietzinssumme nur zu 98 Prozent ausgeschöpft haben. Dass dieser Wert nicht noch tiefer liegt, hat damit zu tun, dass gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich eine Senkung der Mieten erst dann zu erfolgen hat, wenn sich der Referenzzins um 0,5 Prozent verändert hat. Somit mussten Baugenossenschaften, die die Mieten bereits auf einen Referenzzinssatz von 2 Prozent angepasst hatten, noch nicht nachziehen.

Es ist bemerkenswert, dass die Genossenschaften es trotz Ersatzneubauten geschafft haben, diese durchschnittlich tiefen Mieten zu halten. Das hat auch damit zu tun, dass viele Ersatzneubauten auf ehemals günstig gekauftem Land zu stehen kommen und so bereits bei der Erstvermietung günstiger sind als die Marktmieten. Vergleicht man sie mit den Bestandsmieten nichtgemeinnützi-



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

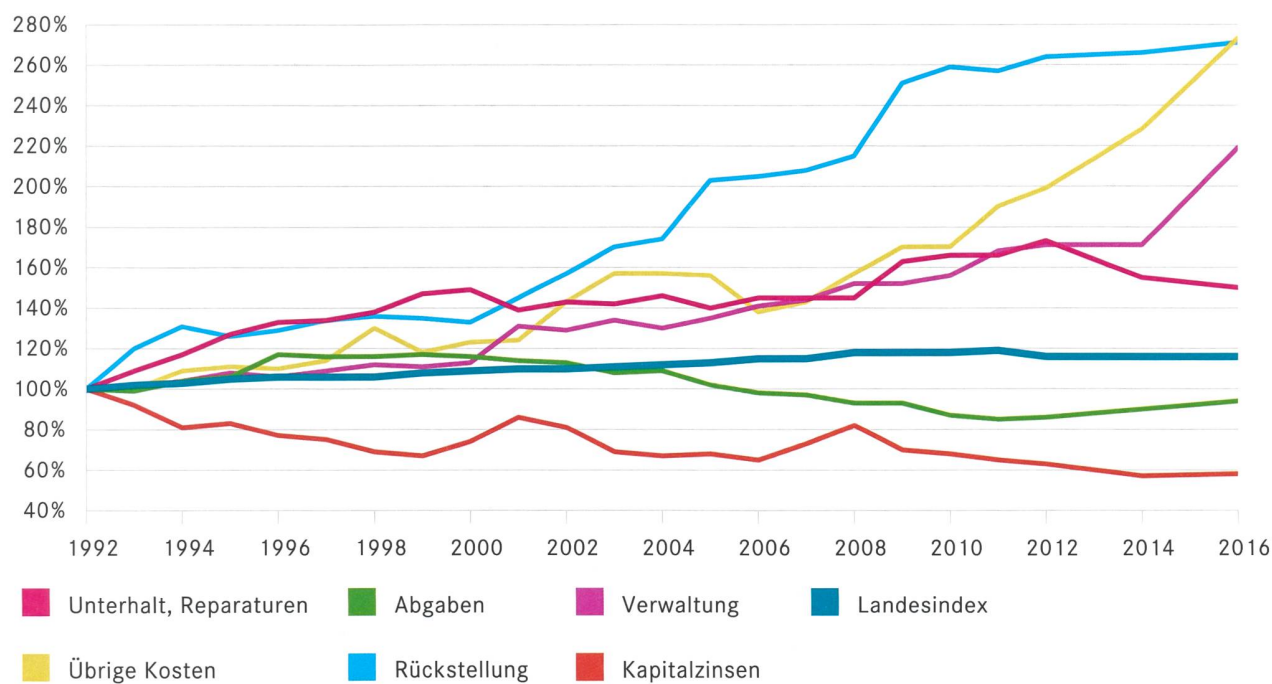


Die Tabelle zeigt die Veränderungen bei den durchschnittlichen Kosten pro Wohnung über den Zeitraum 2010–2016.

ger Anbieter in der Stadt Zürich, zeigt sich denn auch eine grosse Differenz zwischen dem kommerziellen und dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt. Die

Bestandsmieten der Gemeinnützigen sind pro Quadratmeter um 38,1 Prozent tiefer oder jene von Rendite-Orientierten um 61,4 Prozent höher.

## Entwicklung der Kosten und des Landesindex der Konsumentenpreise



Das Diagramm zeigt die Entwicklung der Kosten und des Landesindex der Konsumentenpreise über einen Zeitraum von 25 Jahren. Die Zinskosten und die öffentlichen Abgaben entwickelten sich rückläufig, während alle übrigen Kostenarten anstiegen.

### Günstig finanzieren

Die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung – links mit dem traditionellen «Mietfranken» dargestellt – stiegen im Berichtsjahr gegenüber dem Jahr 2014 um 4,3 Prozent. Insbesondere schlugen die Verwaltungskosten und die übrigen Kosten höher zu Buche. Die Gründe könnten im Ausbau der sozialen und kulturellen

Angebote liegen. Zudem üben Genossenschaften vermehrt Fremdmandate aus oder verbuchen die Kosten eigener Betriebe wie Cafés oder Läden über die Verwaltungskosten.

Die Zunahme bei den Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds von 1,5 Prozent ist vor allem auf die höheren Anschaffungskosten und Gebäude-

versicherungswerte der vielen neuen und grösseren Wohnungen zurückzuführen. Bei den Finanzierungskosten konnten die Baugenossenschaften nach wie vor von den sinkenden Zinsen profitieren. Sie entrichteten durchschnittlich 1,43 Prozent für die aufgenommenen Mittel, während es 2014 noch 1,77 Prozent waren.

### Langfristig gesichert

Eine Veränderung an der Zinsfront ist weiterhin nicht in Sicht. Der 2017 auf 1,5 Prozent gesunkene Referenzzinssatz wird mittelfristig nicht weiter sinken, aber auch nicht ansteigen. Damit können die Mieten der Baugenossenschaften weiterhin tief gehalten werden. Mit dem Abschluss von sehr günstigen Finanzierungen können die Baugenossenschaften ihre Substanz weiter stärken. Dazu tragen auch kostengünstig erstellte Ersatzneubauten auf ehemals günstig erworbenem Land bei. Die tiefen Zinsen dürfen jedoch weiterhin nicht dazu verleiten, zu teuer zu ersetzen.

Als Fazit zeigt die vorliegende Kostenstatistik, dass die Wohnbaugenossenschaften in Zürich und Region weiterhin mit Neubauten und dem kostengünstigen Erhalt der Bestandsliegenschaften einen grossen Beitrag leisten, um bezahlbaren Wohnraum für immer mehr Menschen bereitzustellen. Das ist dringender denn je, sind doch im Grossraum Zürich immer mehr Menschen auch aus dem Mittelstand auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen.

## Ausgabe 2016: noch mehr Daten

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 2016 wurden die Daten von 50 Genossenschaften mit insgesamt fast 42 000 Wohnungen ausgewertet. Sie repräsentieren gut drei Viertel des Bestands der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Zürich und sind insbesondere für mittlere und grössere Genossenschaften repräsentativ.

Der ausführliche Bericht umfasst detaillierte Ausführungen zu Bilanz und Erfolgsrechnung beziehungsweise der Finanzstruktur der Genossenschaften. Auch die Ausgabe 2016 weist einige Neuerungen

auf: Verschiedene Kennzahlen wurden präzisiert. Erstmals wurden auch Daten zur Wohnungszahl sowie zur Bau- und Kaufstätigkeit in und ausserhalb der Stadt Zürich erhoben. Damit konnte die Statistik um weitere interessante Daten ergänzt werden, die insbesondere die Resultate der Wachstums- und Verdichtungsstrategien der Baugenossenschaften und ihren Beitrag zu mehr zahlbarem Wohnraum aufzeigen.

### 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](http://www.wbg-zh.ch) ist zudem ein kostenloser Download verfügbar.