

Zeitschrift: Wohnen
Band: 95 (2020)
Heft: 9: Nachhaltig Bauen

Rubrik: Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften 2018

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

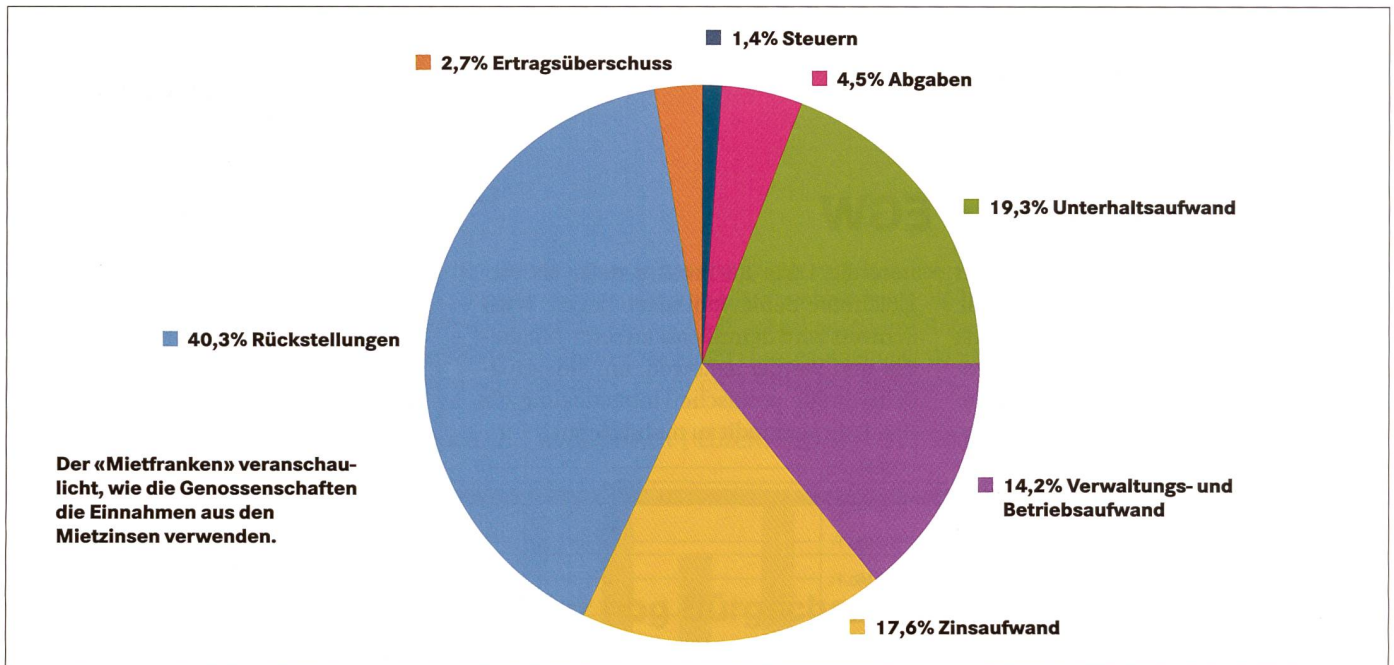
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

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: 16.10.2024

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



Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften 2018

Tiefe Mietzinse trotz vielen Neubauten

Die zweijährliche Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften liefert wiederum eine Fülle von Zahlenmaterial und Informationen, die auch für Baugenossenschaften aus anderen Regionen interessant sind.

Die Wohnbaugenossenschaften im Raum Zürich haben sich in den Jahren 2017/2018 stark weiterentwickelt und insgesamt 2333 Wohnungen neu vermietet. Dies stellt gegenüber der Vorperiode 2015/2016 fast eine Verdoppelung dar. Dazu kommen 766 gekaufte Wohnungen, wovon allerdings nur 166 in der Stadt Zürich liegen, in der das Preisniveau sehr hoch ist. Verschiedene Neubausiedlungen stammen aus Ersatzprojekten: Insgesamt 518 Wohnungen wurden in diesem Zeitraum abgebrochen.

700 Franken unter übrigem Markt

Die Nettomiete einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung mit dreieinhalb Zimmern und 78 Quadratmetern Wohnfläche beträgt 1112 Franken monatlich. Sie liegt damit nur 8 Franken höher als im Jahr 2016. Dies ist umso erstaunlicher, als in den vergangenen zwei Jahren viele Neubauten mit höheren Mieten hinzugekommen sind. Das lässt darauf schliessen, dass die Bestandesmieten in den letzten Jahren gesunken sind. Offensichtlich haben viele Baugenossenschaf-

ten den tieferen hypothekarischen Referenzzinssatz an ihre Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Der Preisunterschied zum übrigem Markt ist beträchtlich. In der Stadt Zürich muss mit rund 1800 Franken, also mit 700 Franken mehr, für eine vergleichbare Wohnung gerechnet werden. Bei den Marktmieten ist die Differenz nochmals deutlich höher.

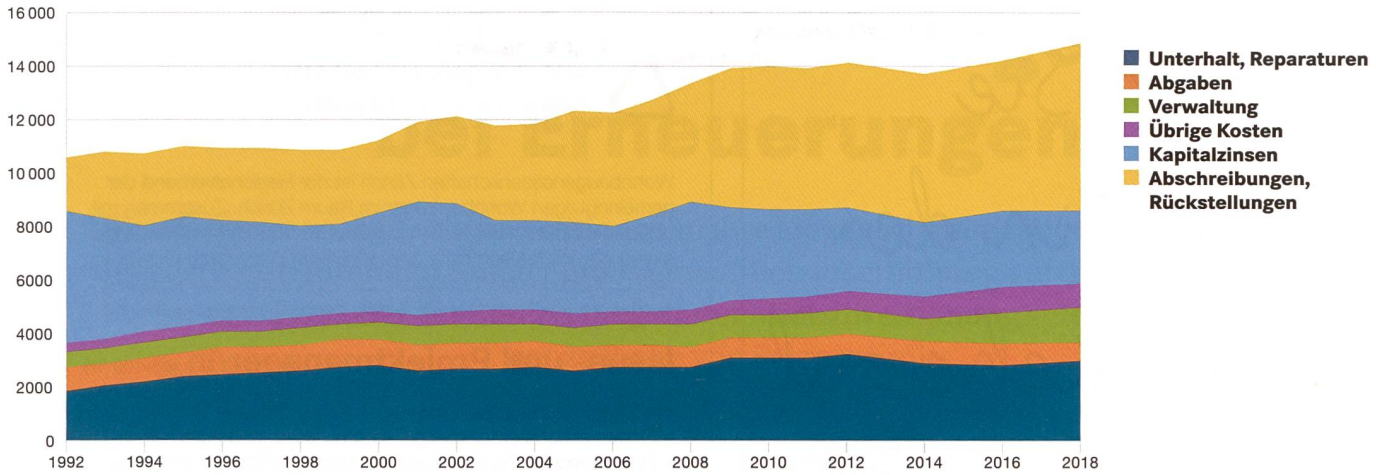
Die Baugenossenschaften erheben eine Kostenmiete. Gemäss dem bewährten Modell der Stadt Zürich lässt sich diese und damit die höchstzulässige Mietzinssumme einfach berechnen: Dabei wird der Anlagewert der Liegenschaft mit dem aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz kapitalisiert. Für die Finanzierung aller übrigen Kosten werden 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts als sogenannte Betriebsquote dazugeschlagen. Im Berichtsjahr haben die Zürcher Baugenossenschaften die maximale Kostenmiete zu 98,53 Prozent ausgenutzt.

Günstig finanziert

Die Kosten – siehe dazu auch den oben abgebildeten «Mietfranken» - stiegen im

Noch mehr Zahlen

- Für Neubau, Renovation und Unterhalt investieren die Zürcher Baugenossenschaften pro Jahr rund eine Milliarde Franken.
- 1,9 Prozent (826 Wohnungen) ihres Bestands sind subventioniert.
- 3,4 Prozent (2385 Einheiten) sind Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser.
- 16,3 Prozent ihrer Wohnungen sind auf Land im Baurecht errichtet.
- 60 Prozent betreiben Photovoltaikanlagen.
- In der Stadt bieten sie pro Wohnung 0,51 Parkplätze, ausserhalb 0,88.
- Sie bieten rund 970 Arbeitsplätze an, davon 44 Lehrstellen.
- Für die Verwaltung und den Unterhalt der Wohnungen gibt es 120 Stellenprozent pro 100 Wohnungen.



Das Diagramm zeigt die Entwicklung der Kosten und des Landesindexes der Konsumentenpreise über einen Zeitraum von gut 25 Jahren.

Vergleich zur Vorperiode um 50 Franken auf 14 790 Franken pro Wohnung oder um 5 Franken pro Quadratmeter auf 184 Franken. Mit einem Anteil von rund 40 Prozent stellen die Abschreibungen und Rückstellungen nach wie vor den mit Abstand grössten Kostenfaktor dar, gefolgt von Unterhalt und Reparaturen (20 Prozent) sowie Finanzierung (18 Prozent). Im Langzeitvergleich zeigt sich, dass der Finanzierungsaufwand in den letzten Jahren mit den sinkenden Zinsen stark abgenommen hat.

Im Vergleich 2016/2018 sind insbesondere die Betriebs- und Verwaltungskosten mit 1,1 Prozent leicht angestiegen. Die Zinskosten sanken dagegen wiederum, nämlich um 0,25 Prozent. Der durchschnittliche Zinssatz, den die Baugenossenschaften für ihr Fremdkapital bezahlen, sank im Zeitraum von 2016 bis 2018 von 1,43 auf 1,19 Prozent. Er lag damit 0,31 Prozent unter dem massgeblichen Referenzzinssatz des Bundes, der für die Kalkulation der Mieten angewendet wird. Diese Mittel nutzen die Baugenossenschaften, um zusätzliche Rückstellungen zu äufnen.

Die aktuelle Betriebsstatistik zeigt, dass sich die Tendenzen der letzten Jahre fortsetzen. Vieles deutet darauf hin, dass dies auch für die Zukunft gelten könnte: So ist etwa der Referenzzinssatz inzwi-

schen weiter gesunken. Auch der Zürcher Neubauboom ist längst nicht vorbei: Per Ende 2018 waren im Raum Zürich mehr als 2000 Genossenschaftswohnungen im Bau. ■

Von der Kostenstatistik zur Branchenstatistik

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. Auch die aktuelle Ausgabe zum Berichtsjahr 2018 bringt Neuerungen: Wie der Name «Branchenstatistik» andeutet, liefert die Studie längst nicht nur Daten zur Kostenseite. Damit ermöglicht sie nicht nur den einzelnen Wohnbauträgern, Quervergleiche anzustellen – neu sogar über eine webbasierte Schnittstelle –, sondern auch eine Einordnung der Baugenossenschaftsbranche auf dem Immobilienmarkt. Für das Rechnungsjahr 2018 wurden die Daten von 48 Genossenschaf-

ten mit insgesamt gut 42 000 Wohnungen ausgewertet. Rund achtzig Prozent dieser Wohnungen liegen in der Stadt Zürich. Verfasser des Berichts sind Peter Schmid und Christian Portmann, die Redaktion besorgte Stefan Weber Aich. Die Datenerhebung erfolgte erstmals durch die Firma POM+, für die Datenaufbereitung war Michael Regtien verantwortlich.

Bezug

Eine Kurzversion der Branchenstatistik ist in gedruckter Form an alle Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Zürich verschickt worden. Sowohl der Kurzbericht als auch die ausführliche Fassung stehen unter www.wbg-zh.ch als kostenloser Download zur Verfügung.

Anzeige

«reduziert auf's wesentliche»

handmade in Padua
sehr kompakt ergonomisch wunderschön

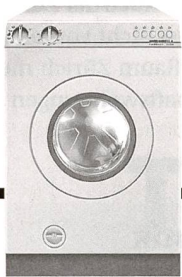
cubell von digiulia

interior atelier sert
oberdorfstrasse 19 Zürich
+41 79 221 26 38

Bauen Sie
auch in der
Waschküche auf

Qualität.

Einfach
& robust



WYSS MIRELLA

schweizerisch seit 1909

Informationen zum Waschen und Trocknen mit WYSS MIRELLA:
041 933 00 74 / wyss-mirella.ch / 6233 Büron



wohnbauenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Wohnbaugenossenschaften Zürich ist der Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger im Raum Zürich. Zusammen mit unseren rund 260 Mitgliedern mit über 68'000 Wohnungen engagieren wir uns für langfristig preisgünstigen Wohnraum und für eine umfassende Nachhaltigkeit. Zur Ergänzung unseres Teams suchen wir per 1. Januar 2021 oder nach Vereinbarung eine/n

Issue- und Projektmanager/in (80-100 %)

mit folgenden Hauptaufgaben:

- Systematisches Monitoring des kantonalen und kommunalen Politikgeschehens sowie weiterer wichtiger Quellen im Umfeld des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Priorisierung der relevanten Themen in Zusammenarbeit mit dem Geschäftsführer
- Koordination und Bearbeitung spezifischer Themen, u.a. Erarbeitung von Grundlagen zur Festlegung der Verbandspolitik
- Konzeption, Umsetzung und Auswertung von Umfragen u. a. Erhebungen
- Aufbereitung/Interpretation bestehender statistischer Daten
- Koordination verschiedener interner und externer Kommissionen und Gremien

Auf der Grundlage des von Ihnen massgeblich konzipierten Monitorings stellen wir die Weichen für die Verfolgung und Weiterbearbeitung der zentralen Verbandsthemen. Dabei übernehmen Sie auch eigene Projekte.

Neugierig? Dann informieren Sie sich unter www.wbg-zh.ch/jobs/. Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Unterlagen als PDF-Datei per E-Mail an: bewerbungen@wbg-zh.ch.

www.logis.ch



logisuisse

Für fairen Wohnraum.

Geschäftsführer/in

In dieser attraktiven Führungsposition können Sie Ihr Flair für Immobilien entfalten und zusammen mit einem motivierten Team aktiv die Zukunft mitgestalten.

Die Logis Suisse AG mit Sitz in Baden wurde vor 40 Jahren gegründet und ist führend in der Schaffung von fairem Wohnraum durch die Renovierung und Sanierung von Wohnungen, Häusern und Liegenschaften. Dabei handelt es sich nach sozialen und ökologischen Grundwerten und sichert nachhaltigen Wert für alle Anspruchsgruppen: Aktionäre, Grundeigentümer, Leistungserbringer und Mieter. Infolge Pensionierung der langjährigen Stelleninhaberin sind wir nun beauftragt, per Mitte 2021 eine fachlich und menschlich versierte Persönlichkeit als zukünftige/n

Geschäftsführer/in

zu finden. In dieser Position repräsentieren Sie die Unternehmung professionell nach aussen und sorgen für eine reibungslose operative Führung auf Grundlage der festgelegten Werte, Konzepte, Strategien und Ziele. Die beiden letztgenannten Punkte erarbeiten Sie in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat und halten das Gremium mit entsprechenden Reportings auf dem Laufenden. Neben der personellen und fachlichen Führung des Teams von rund einem halben Dutzend Mitarbeitenden gehört auch die Entwicklung und Umsetzung eines aktiven Portfoliomanagements zu den Hauptaufgaben Ihres Tätigkeitsgebiets.

Um dieser anspruchsvollen und vielseitigen Funktion gerecht zu werden, verfügen Sie über eine betriebswirtschaftliche und/oder technische Ausbildung ergänzt

mit einem Abschluss eines qualifizierten Immobilienlehrgangs (z.B. Immobilien-treuhand) sowie ausgewiesener Erfahrung in der strategischen Immobilienentwicklung. Darüber hinaus haben Sie eine spürbare Affinität zum gemeinnützigen Wohnungsbau und identifizieren sich voll und ganz mit den Werten der Logis Suisse AG. Führungsstärke, eine hohe Team- und Dienstleistungsorientierung wie auch ein unternehmerisches, konzeptionelles und analytisch systematisches Denken und Handeln zeichnen Sie aus – ebenso Ihre offene, klare und gepflegte Ausdrucksweise, mit der Sie auf Augenhöhe mit Ihrem Gegenüber kommunizieren. Ihre Auffassungsgabe ist schnell, Ihre Entscheidungsfreudigkeit treffsicher und Sie packen unkompliziert an. Mit Ihrem Blick fürs Wesentliche setzen Sie die richtigen Prioritäten und treten sowohl bestimmt wie gewinnend auf.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen (als PDF-Datei).

Kontakt: Tobias Lienert
Markus Theiler

JÖRG LIENERT AG ZÜRICH
Limmatquai 78
8001 Zürich
Telefon 043 499 40 00
zuerich@joerg-lienert.ch
www.joerg-lienert.ch

JÖRG LIENERT
SELEKTION VON FACH-
UND FÜHRUNGSKRÄFTEN

Luzern, Aarau, Basel,
Bern, Zug, Zürich

