Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2011 : Genossenschaftswohnungen wieder billiger

Autor(en): **Christen, Balz**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft 11: **Neubau**

PDF erstellt am: **02.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-349026

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

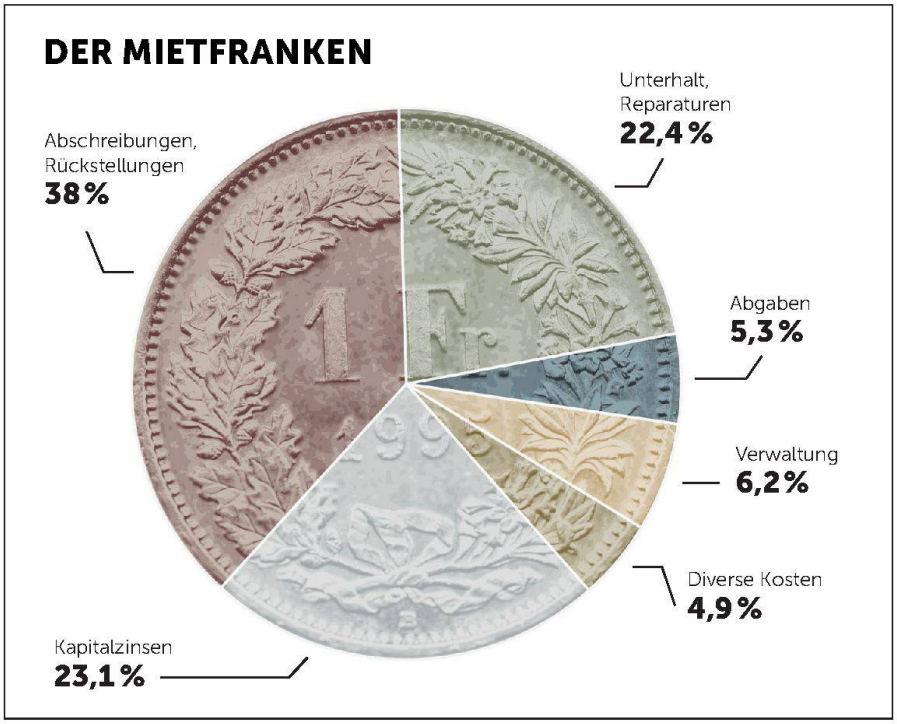
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2011

GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN WIEDER BILLIGER



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

1172 Franken betrug die Monatsmiete einer Genossenschaftswohnung im Jahr 2011 durchschnittlich, ein halbes Prozent weniger als im Vorjahr. Die Positionen Gebäudeunterhalt, Abschreibung und Rückstellungen machten den Löwenanteil der Kosten aus.

Von Balz Christen

Wie viel kostet eine Wohnung die Genossenschaft und den Mieter im Durchschnitt? Darüber gibt die jährlich erhobene Kostenstatistik von Wohnbaugenossenschaften Schweiz Auskunft. Nachdem im Jahr 2010 noch eine leichte Erhöhung der Kosten zu verzeichnen war, sind diese im Jahr 2011 zum erstenmal seit 2006 gesunken. Die jährlichen Aufwendungen der Genossenschaften pro Wohnung verringerten sich um 0,3 Prozent oder 43 Franken von 14002 auf 13959 Franken.

Der Grund für diese Entwicklung liegt bei den Zinskosten, die gegenüber dem Vorjahr um 3,4 Prozent sanken. Dafür sind die nach wie vor tiefen Zinssätze und günstigen Finanzierungsmöglichkeiten verantwortlich. Zwar nutzen die Verantwortlichen die sich bietenden Möglichkeiten des Libor, setzen aber im Wissen um die Risiken der jederzeit möglichen Zinsveränderungen auf eine ausgewogene Strategie mit kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungsinstrumenten. Daraus resultierte für das von den Genossenschaften benötigte Fremdkapital ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,26 Prozent.

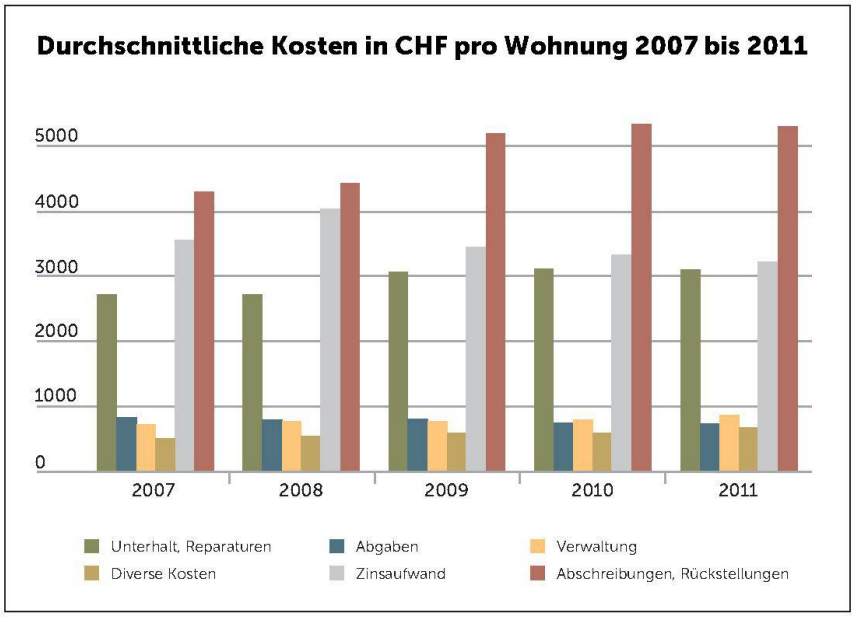
Effektive Reduktion grösser

Die dadurch frei werdenden Mittel wurden einerseits in Form von Mietzinsreduktionen an die Mieterschaft weitergegeben, mussten anderseits aber für die Erhöhung der Verwaltungskosten und der übrigen Kosten eingesetzt werden. Erstmals seit zehn Jahren waren dagegen die Abschreibungen und Rückstellungen wieder niedriger als im Vorjahr. Bemerkenswert: Auf die Positionen Gebäudeunterhalt, Abschreibung und Rückstellungen entfallen mehr als sechzig Prozent der Gesamtkosten.

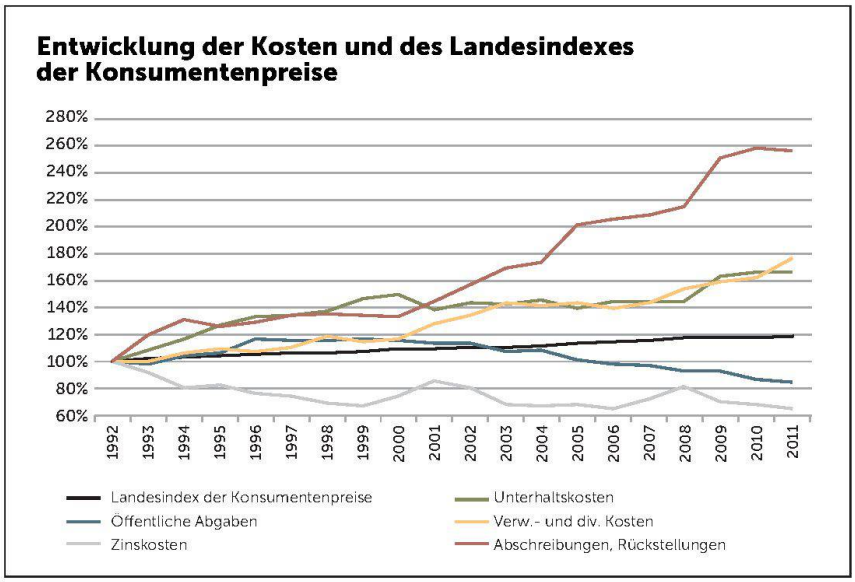
Die Baugenossenschaften erheben eine Kostenmiete. Das bedeutet, dass die Mieterträge die im obenstehenden «Mietfranken» dargestellten Kosten zu tragen haben – nicht mehr, aber auch nicht weniger. Mit 0,5 Prozent sanken die Mieten im Berichtsjahr etwas mehr als die Kosten. Die durchschnittliche Monatsmiete verringerte sich um sechs Franken und beträgt neu 1172 Franken. Da die Zürcher Genossenschaften beträchtliche Mittel in die Erstellung neuer Wohnungen investierten, dürfte die tatsächliche Reduktion bei bestehenden Wohnungen allerdings deutlich grösser sein. ■

EINZIGE KOSTENERHEBUNG

Seit 1976 veröffentlicht Wohnbaugenossenschaften Schweiz (bis 2012 Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, SVW) jährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Im Berichtsjahr 2011 führte der Verband die Erhebung bei 43 Baugenossenschaften mit insgesamt 39 056 Wohnungen durch. Das Spektrum reicht von einer Genossenschaft mit 222 Wohnungen bis zur grössten mit 4720 Einheiten. Die Erhebung beschränkt sich auf Zürcher Genossenschaften, da diese den gleichen Kontenrahmen verwenden, was die statistische Auswertung erleichtert.



Die Tabelle zeigt die Veränderungen bei den durchschnittlichen Kosten pro Wohnung über den Zeitraum 2007–2011.



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

AUSFÜHRLICHER BERICHT

Der ausführliche Bericht «Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften» enthält eine Reihe weiterer interessanter Kapitel und diverses zusätzliches Zahlenmaterial. Alle Verbandsmitglieder erhalten ein Exemplar unentgeltlich zugesandt. Auch eine französische Ausgabe ist verfügbar. Wiederum ist die Kostenstatistik dank einer finanziellen Unterstützung durch die Bank Coop zustande gekommen. Weitere Exemplare können bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Bucheggstr. 109, Postfach, 8042 Zürich, 044 360 28 40, oder unter www.wbg-schweiz.ch gegen einen Unkostenbeitrag von 15 Franken bestellt werden. Dort ist die Kostenstatistik auch online verfügbar.

ANZEIGE