Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 87 (2012)
Heft: 11: Neubau

Artikel: Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften 2011 : Genossenschaftswohnungen wieder billiger
Autor: Christen, Balz
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-349026

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

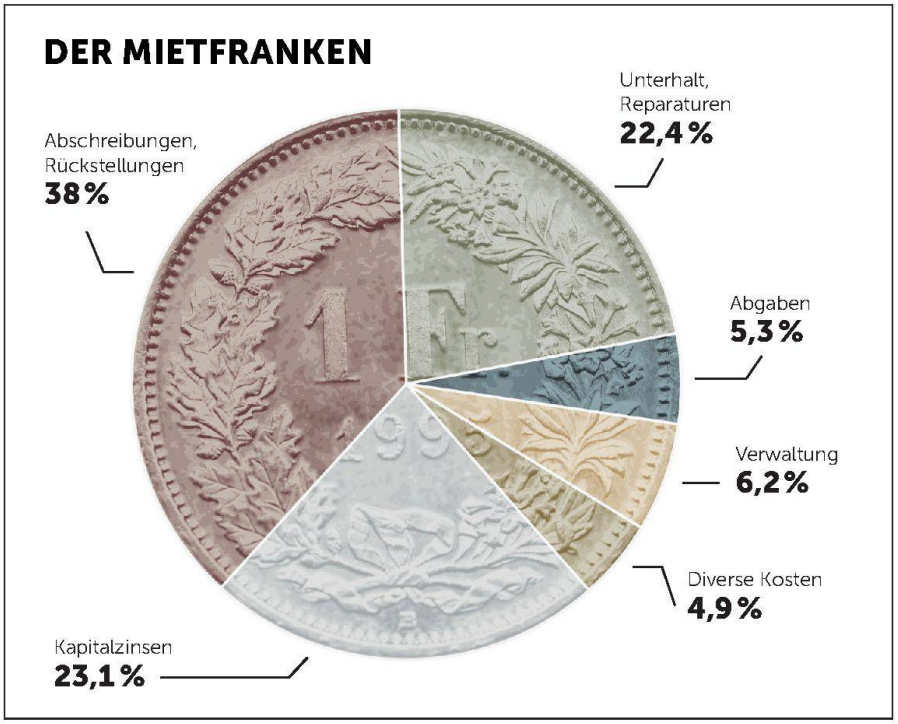
Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on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

Download PDF: 04.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://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.

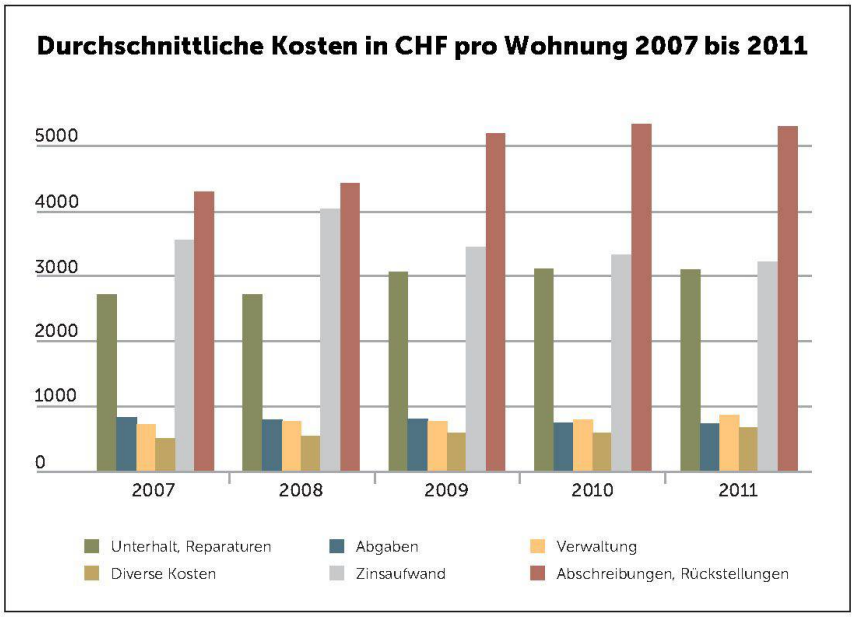
Effektive Reduktion grösser

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.

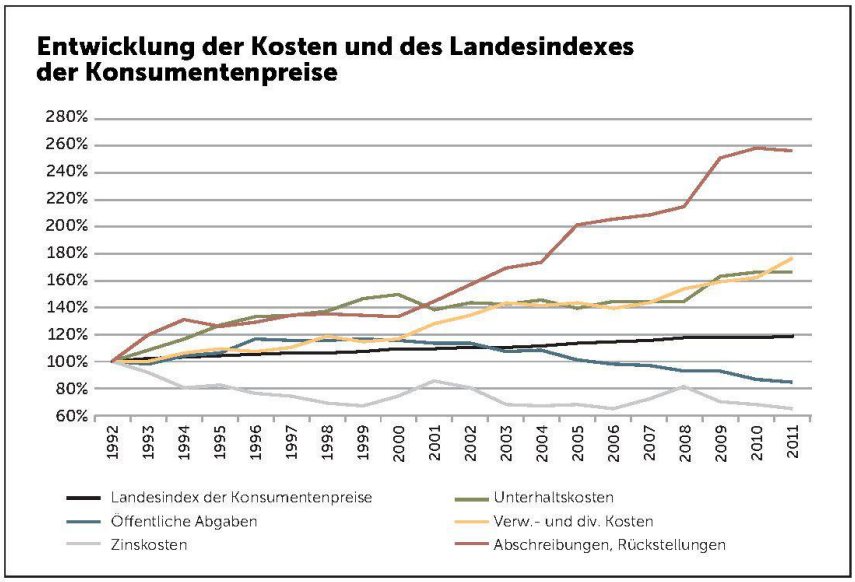
Die Baugenossenschaften erheben eine Kostenmiete. Das bedeutet, dass die Mieterträge die im obenstehenden «Mietfranken» dargestellten Kosten zu tragen haben – nicht mehr, aber auch nicht weniger. Mit 0,5 Prozent sanken die Mieten im Berichtsjahr etwas mehr als die Kosten. Die durchschnittliche Monatsmiete 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