

Vorlesung 30APR18 08 Die Genossenschaft

Professur für Architektur
und Bauprozess



Prof. Sacha Menz



08 Die Genossenschaft

Semesterprogramm FS18

19FEB18	01	Editorial
26FEB18	02	Die Ökonomie der Stadt
05MAR18	03	Renditen
12MAR18	04	Chancen & Risiken
19MAR18	-	Seminarwoche
26MAR18	05	benotete Übung I
09APR18	06	Kosten
16APR18	-	Sechseläuten
23APR18	07	Projektentwicklung
30APR18	08	Die Genossenschaft
07MAI18	09	benotete Übung II
14MAI18	10	Wrap-Up

08 Die Genossenschaft

Repetition: Mischrechnung in „schwachen“ Marktlagen
1. Versuch: reines Renditeobjekt

LK Landkosten (unbebaute „grüne Wiese“)

Kaufpreis: 2'600 m² à 1'150,- CHF/m² = ca. 3 Mio. CHF

GK Gebäudekosten BKP 2

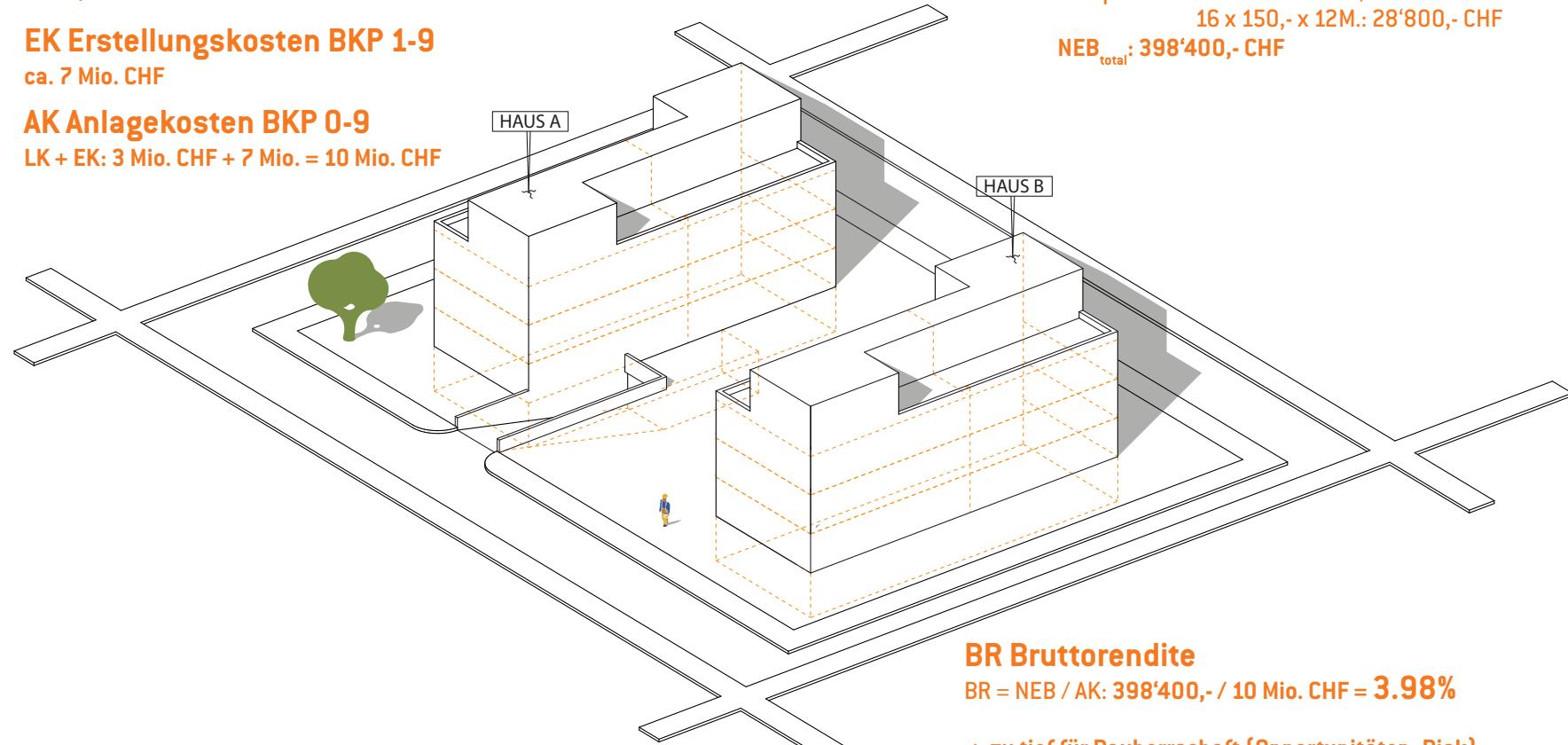
für beide Bauten, Tiefgarage ca. 6 Mio. CHF
(entspricht ca. 85% der EK)

EK Erstellungskosten BKP 1-9

ca. 7 Mio. CHF

AK Anlagekosten BKP 0-9

LK + EK: 3 Mio. CHF + 7 Mio. = 10 Mio. CHF



Der Markt

Lage: Reusstal b. Bremgarten

Mieterträge:

Wohnungen: 16 x 4^{1/2} Zi.-Wohnungen à 105 m² HNF:
220,- CHF/m²: 369'600,- CHF

Parkplätze: n. VSS ca. 16 x 150,-/Monat:
16 x 150,- x 12M.: 28'800,- CHF

NEB_{total}: 398'400,- CHF

BR Bruttorendite

BR = NEB / AK: 398'400,- / 10 Mio. CHF = **3.98%**

- > zu tief für Bauherrschaft (Opportunitäten, Risk)
- > zu tief für Banken (Risk)

08 Die Genossenschaft

Repetition: Mischrechnung in „schwachen“ Marktlagen
2. Versuch: Mischobjekt 50% Rendite, 50% Verkauf

LK Landkosten (unbebaute „grüne Wiese“)

Kaufpreis: 2'600 m² à 1'150,- CHF/m² = ca. 3 Mio. CHF

GK Gebäudekosten BKP 2

für beide Bauten, Tiefgarage ca. 6 Mio. CHF
(entspricht ca. 85% der EK)

EK Erstellungskosten BKP 1-9

ca. 7 Mio. CHF

AK Anlagekosten BKP 0-9

LK + EK: 3 Mio. CHF + 7 Mio. = 10 Mio. CHF

AK_{red} Anlagekosten reduziert BKP 0-9

AK_{red} = AK_{alt} - [VEN - ca. 15% Risiko/Gewinn_{VEN}]

AK_{red} = 10 Mio. - (7'168'000,- - 1'075'200,- CHF)

AK_{red} = 3'907'200,- CHF

Der Markt

Lage: Reusstal b. Bremgarten

Mieterträge Haus A:

Wohnungen: 8 x 4^{1/2} Zi.-Wohnungen à 105 m² HNF:

220,- CHF/m²: 184'800,- CHF

Parkplätze: n. VSS ca. 8 x 150,-/Monat:

8 x 150,- x 12M.: 14'400,- CHF

NEB_{neu}: 199'200,- CHF

Verkaufserlöse Haus B:

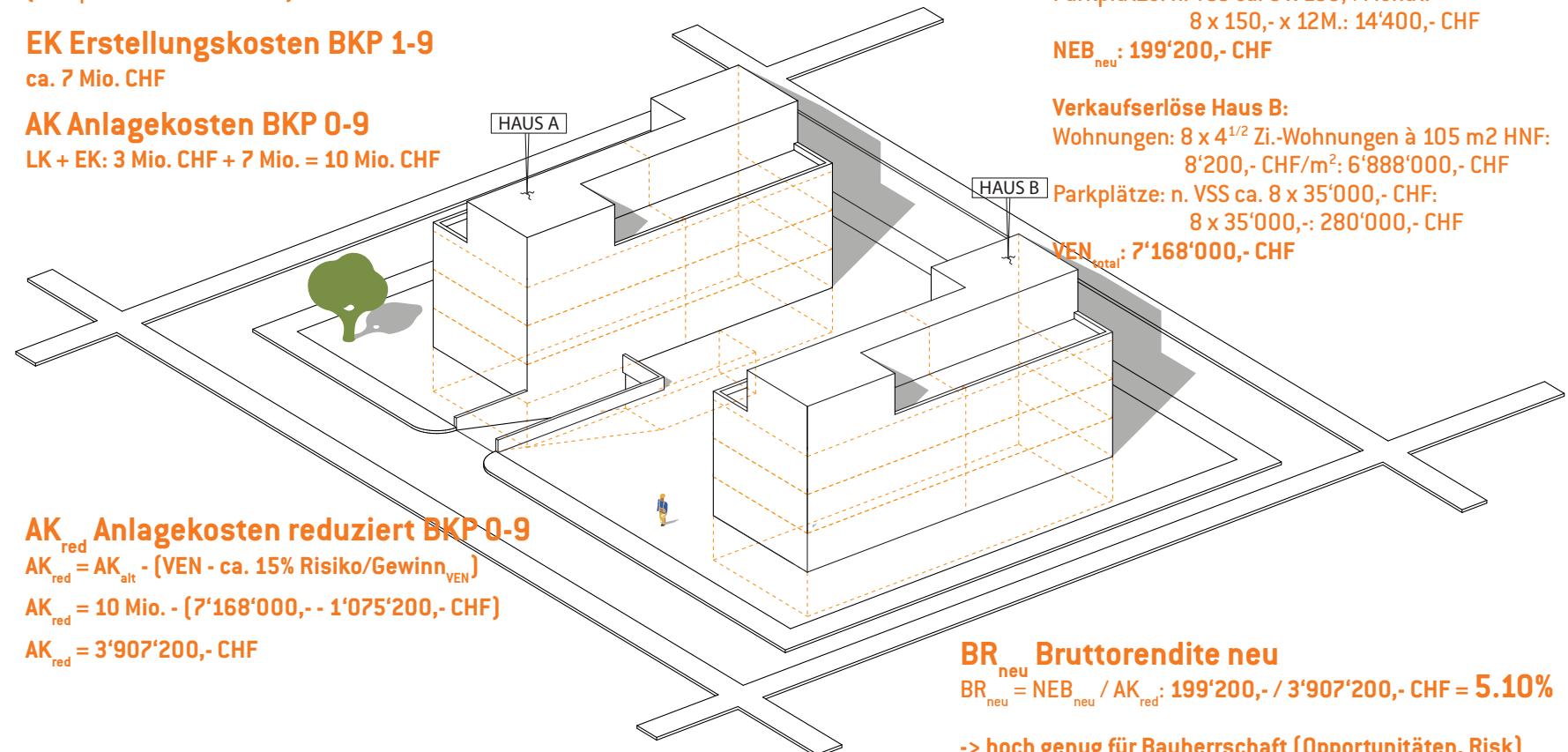
Wohnungen: 8 x 4^{1/2} Zi.-Wohnungen à 105 m² HNF:

8'200,- CHF/m²: 6'888'000,- CHF

Parkplätze: n. VSS ca. 8 x 35'000,- CHF:

8 x 35'000,-: 280'000,- CHF

VEN_{total}: 7'168'000,- CHF



08 Die Genossenschaft

Einstieg

Mietwucher im Zürcher Kreis 4: Kakerlaken, Dreck und Wucherzinsen - NZZ Aktuell

Neue Zürcher Zeitung



Mietwucher im Zürcher Kreis 4

Kakerlaken, Dreck und Wucherzinsen

Ausnahmezustand im Langstrassenquartier: Ein Grossaufgebot der Polizei sperrte am Dienstag die Neufrankengasse ab. Ihr Ziel: drei Mietshäuser in desolatem Zustand. Sie sind keine Einzelfälle.

von Florian Schoop | 21.10.2015, 08:54 Uhr

Zerbrochene Lavabos, eingeschlagene Türen und Kakerlaken als Untermieter:

Das alles gibt es im Zürcher Kreis 4 für 1100 Franken im Monat. Der Preis steht nicht für eine geräumige Loft, sondern für eine Kleinstwohnung zwischen zehn und zwanzig Quadratmetern. Das zahlt Ljubisa Grulovic für seine Unterkunft an der Neufrankengasse. Sie ist in einem desolaten Zustand: Von der Wand bröckelt der Verputz, und aus den Ritzen krabbelt Ungeziefer. Wie ist dies zu rechtfertigen?

Quelle: www.nzz.ch

08 Die Genossenschaft

Einstieg

Tages
Anzeiger

Zürichs unbezahlbares Land

Hunderte Millionen Franken horten Genossenschaften, um billige Wohnungen zu bauen. Ein Beispiel zeigt, wie ein 3,85-Millionen-Haus trotzdem einen anderen Käufer fand.



Für einen Spaziergang reichts, für eine Wohnung oft nicht mehr: Blick über Zürich. Bild: Keystone

Sie ist superreich und gleichzeitig mausarm. Die Stiftung für günstige Wohn- und Gewerberäume PWG besitzt 1522 Wohnungen und hat 140 Millionen Franken Eigenkapital. Trotzdem kann sie sich in Zürich kaum ein Haus leisten. Dieses Jahr bemühte sie sich um über 70 Liegenschaften. Eine davon hat sie gekauft. Bei allen anderen musste sie passen. Zu teuer.

Von Beat Metzler
Redaktor Hintergrund & Recherche
@tagesanzeiger 07:21

Stichworte

[Immobilien](#)

Zweitwohnungen in Zürich

Anzahl unbekannt

Wie viele Zweitwohnungen gibt es in der Stadt Zürich? Das wollte die damalige Gemeinderätin Jacqueline Badran (SP) im Jahr 2009 vom Stadtrat wissen. Die Vermutung lautete: Immer mehr Menschen leisten sich in Zürich eine Ferienwohnung, die sie nur selten nutzen. Dadurch gehen der Stadt Steuern und Wohnraum verloren.

Ob die Vermutung zutrifft, bleibt bis heute offen. «Eine korrekte Zahl zu erheben, ist sehr aufwendig. Bei den Tausenden von Wohnungswechseln gibt es immer Ungenauigkeiten und Unbekannte», sagt Christina Stücheli, Informationsbeauftragte des Stadtrates. Die Stadt habe mehrere Anläufe gemacht, keiner habe zu ausreichend genauen

Quelle: www.tagesanzeiger.ch



08 Die Genossenschaft

Einstieg

Ein Beispiel. 2014 bewarb sich die PWG um ein Haus an der Klingenstrasse. Ihr Angebot: 3,85 Millionen Franken. Den Zuschlag bekam Anleger Peter Sander. Wie viel mehr er zahlte, ist nicht bekannt. Sander, der derzeit wegen Verdachts auf Wucher in Untersuchungshaft sitzt, kündigte den Mietern, verkleinerte einige Wohnungen. Nun vergibt er die Zimmer einzeln. Bei einem Kauf durch die PWG hätten alle Bewohner zur gleichen Miete bleiben können.

Ähnliche Schwierigkeiten wie die PWG erwarten auch die neue städtische Stiftung Bezök, die «bezahlbare und ökologische» Wohnungen erstellen soll. 80 Millionen Franken haben ihr die Stimmbürger vor zwei Jahren zugesprochen. Von diesem Geld hat sie noch keinen Rappen fürs Wohnen ausgegeben. Der Stiftungsrat ist seit gut einem Jahr aktiv, Ende Jahr will er eine Anlagestrategie ausgearbeitet haben. Man prüfe etwa einen städtischen Boden hinter dem Bucheggplatz, sagt Patrick Pons,

[...]

Alle wollen den Zürcher Boden haben

Überkaufter Markt. So heisst der Fachausdruck für die Situation. Zürcher Boden verspricht sichere, langfristige Renditen. Alle wollen ihn haben. Doch Pensionskassen und kommerzielle Anleger können mehr zahlen als Stiftungen und Genossenschaften. Diese hätten genug Geld zum Mitbieten. Doch um die Kaufpreise wieder hereinzuholen, müssten sie sehr hohe Mieten verlangen. Das widerspricht ihren Grundsätzen. «Wir zahlen gut. Trotzdem sind wir auf Verkäufer angewiesen, die nicht den vollen Marktpreis verlangen», sagt Kornel Ringli, Sprecher der Stiftung PWG.

Die PWG wüsste, wie sie ihre Chance vergrössern könnte: mit billigem Geld. «Wegen der tiefen Zinsen bekommt die Stadt Zürich Kapital praktisch zum Nulltarif», sagt Daniel Meier, PWG-Stiftungsrat und früherer CVP-Gemeinderat. Die PWG dagegen muss bei Bankkrediten mit mindestens 1,5 Prozent Zins rechnen. «Die Stadt sollte für die PWG Geld aufnehmen», sagt Meier. Dank dem Gewinn, den die PWG durch den tieferen Zinssatz erhielt, könnte sie in Bietverfahren länger mithalten. «So hätten wir 2015 fünf Häuser mehr kaufen können.»

In der «Kalki» leben auch Millionäre



Video Gut ein Jahr nach der Einweihung zeigt sich: Die Genossenschaft Kalkbreite basiert nicht nur auf dem Engagement für die

@tagesanzeiger folgen

08 Die Genossenschaft

Einstieg

TagesAnzeiger

Bürgerliche wollen Bauland für Genossenschaften verteuern

Am Sonnenhang von Wipkingen zahlen Private fünfeinhalbmal mehr für städtisches Bauland als eine Genossenschaft. Die Vorlage über 100 Wohnungen droht heute im Gemeinderat zu scheitern.



Quelle: www.tagesanzeiger.ch

Von Beat Metzler 05.09.2012

Stichworte

[Genossenschaften](#)

[Raumplanung](#)

Artikel zum Thema

Kreative müssen an den Stadtrand

Nach der Wohnungsnot kommt jetzt die Gewerbenot. Neue Wohnungen verdrängen Ateliers – wie etwa an der Brauerstrasse im Kreis 4. [Mehr...](#)

Von Beat Metzler 16.07.2012

«Baut endlich bezahlbare Hochhäuser»

08 Die Genossenschaft

Einstieg

«Baugenossenschaften sind staatlich subventioniert.»

«Nein. Wir sind private Investoren.»

Baugenossenschaften werden nicht subventioniert. Wenn überhaupt, dann die Mieten jener, die darauf angewiesen sind. Das meiste Land haben wir aus eigener Tasche auf dem freien Markt gekauft.

«Warum sind Wohnbau- genossenschaften so günstig?»

«Weil wir darauf verzichten, Profit abzuschöpfen.»

Wir verlangen für unsere Wohnungen nicht mehr als das, was sie tatsächlich kosten. Ohne Subventionen, auch nicht indirekt. Auch von Bevorzugung beim Landerwerb kann keine Rede sein, denn kein anderer privater Investor würde dieselben Bedingungen erfüllen.

ENSCHAFTEN.ch

www.DIE-WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN.ch

Abstimmungsplakat Genossenschaften
Quelle: die-wohnbaugenossenschaften.ch

08 Die Genossenschaft

Einstieg

Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich 2013

►nach Stadtquartier und -kreis, Stand 1. Juni 2013

Stand 1.6.2013	Leerwohnungsbestand 2013								Leerwohnungs- ziffer 2013	Leerwohnungsbestand					
	Total		davon mit ... Zimmer(n)			davon in ...				2012	2011	2010	2009	2008	
	1	2	3	4	5 u. mehr	EFH ¹	Neu- bauten ²	17							
Stadt Zürich	242	31	57	72	43	39	17	17	0.11	206	125	136	109	57	
Kreis 1	14	5	2	2	2	3	—	—	0.28	10	3	2	1	—	
Rathaus	9	5	1	1	1	1	—	—	0.34	6	1	2	—	—	
Hochschulen	1	—	—	—	—	1	—	—	0.18	—	—	—	—	—	
Lindenhof	2	—	1	—	—	1	—	—	0.19	3	2	—	1	—	
City	2	—	—	1	1	—	—	—	0.26	1	—	—	—	—	
Kreis 2	29	1	6	7	10	5	2	—	0.16	12	8	13	2	1	
Wollishofen	17	1	5	2	7	2	1	—	0.17	2	3	6	1	1	
Leimbach	1	—	—	—	1	—	1	—	0.04	1	3	—	1	—	
Enge	11	—	1	5	2	3	—	—	0.19	9	2	7	—	—	
Kreis 3	9	3	3	1	1	1	—	—	0.03	22	4	13	5	6	
Alt-Wiedikon	7	3	1	1	1	1	—	—	0.07	22	3	10	1	—	
Friesenberg	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	—	—	2	—	2	
Sihlfeld	2	—	2	—	—	—	—	—	0.02	—	1	1	4	4	
Kreis 4	11	4	4	2	1	—	—	—	0.06	31	5	4	5	8	
Werd	4	3	1	—	—	—	—	—	0.16	2	—	—	—	1	
Langstrasse	4	—	2	1	1	—	—	—	0.06	3	3	2	3	—	
Hard	3	1	1	1	—	—	—	—	0.04	26	2	2	2	7	
Kreis 5	6	2	1	3	—	—	—	—	0.07	—	1	3	2	1	
Gewerbeschule	6	2	1	3	—	—	—	—	0.10	—	1	3	1	—	
Escher Wyss	—	—	—	—	—	—	—	—	0.00	—	—	—	1	1	
Kreis 6	22	2	4	13	—	3	1	—	0.11	11	9	10	6	4	
Unterstrass	15	2	3	9	—	1	—	—	0.12	5	7	1	1	2	

Quelle:
Amt für Statistik, Stadt Zürich

08 Die Genossenschaft

Einstieg, Extrembeispiel New York City

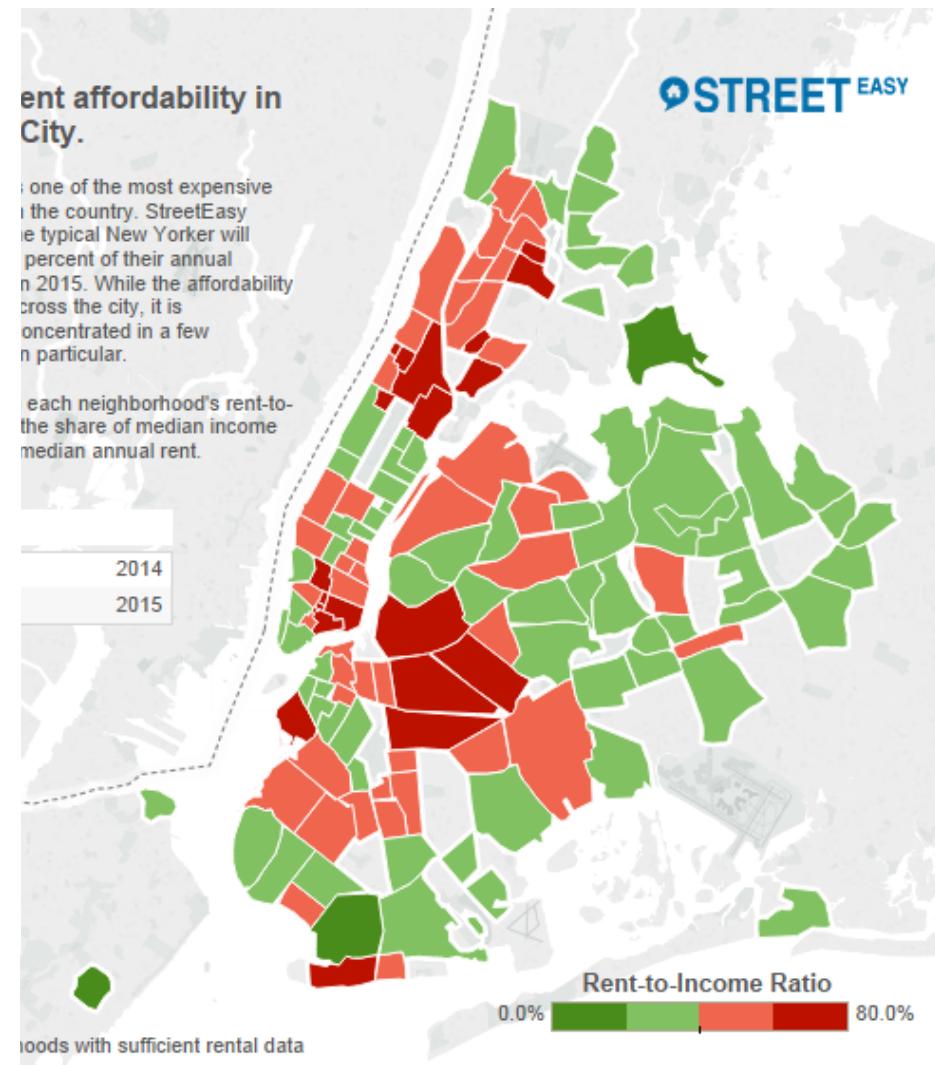
Bright Lights, Big Rent Burden: Understanding New York City's Rent Affordability Problem

BY ALAN LIGHTFELDT ([HTTP://STREETEASY.COM/BLOG/AUTHOR/ALANLIGHTFELDT/](http://STREETEASY.COM/BLOG/AUTHOR/ALANLIGHTFELDT/)) MAR. 1, 2015

[Twitter](#) [Facebook](#) [LinkedIn](#) [RSS](#)

New York City has a lot of nicknames – the Big Apple, the City that Never Sleeps, Gotham City – but perhaps we should add one more to the list: the Big Rent Burden.

As a classic rule of thumb, a rent-to-income ratio of 30 percent or lower is considered “affordable,” meaning that renters spend 30 percent or less of their monthly income on rent – freeing up the majority of their income for other costs of living and savings. Even when considering that residents of large cities will typically spend more of their incomes on rent than in less amenity-rich areas, New York is in a league of its own.



Quelle: www.streeteasy.com/blog

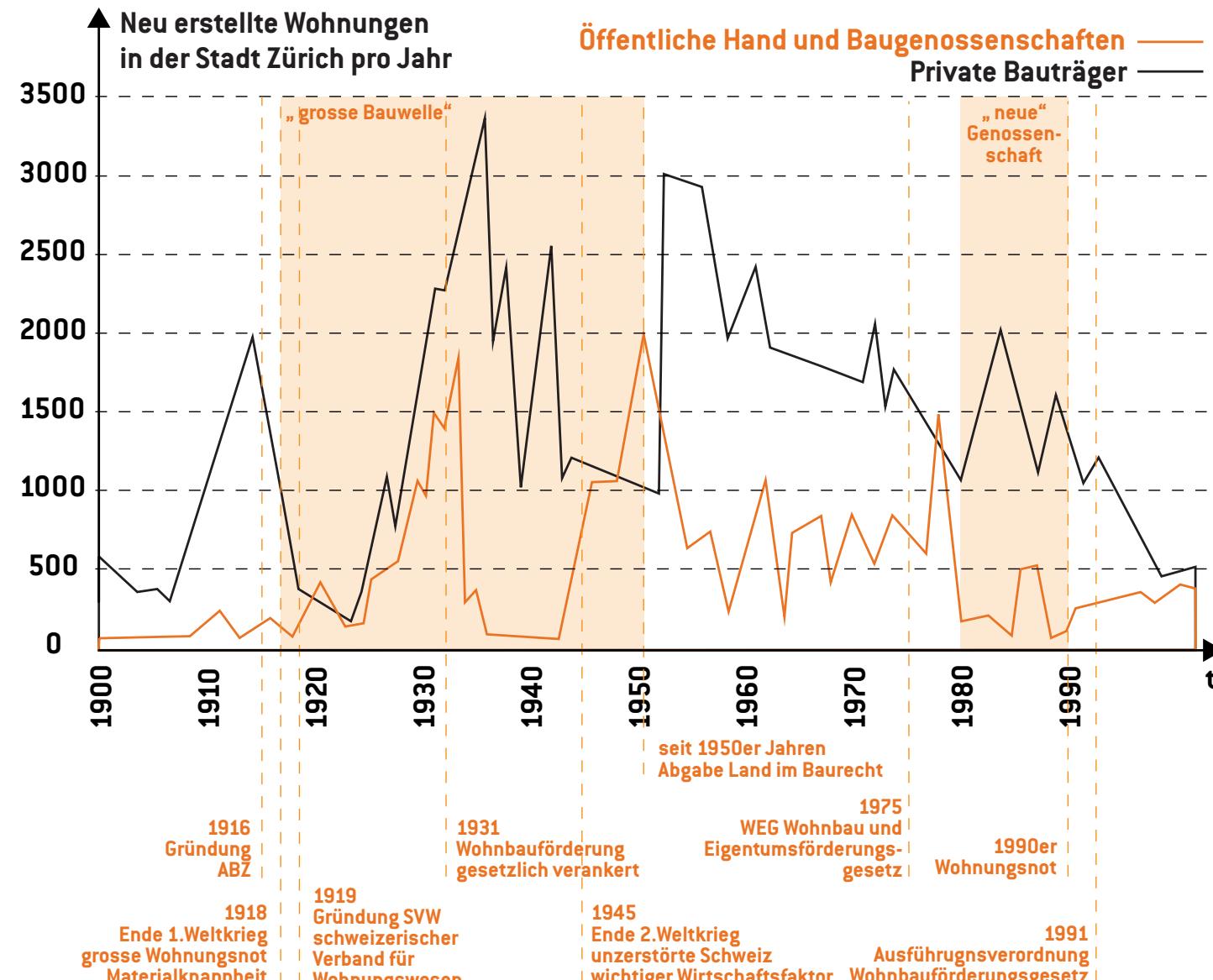
08 Die Genossenschaft

Die 5S der Genossenschaften



08 Die Genossenschaft

Historische Entwicklung gemeinnütziger Wohnungsbau



08 Die Genossenschaft

Historische Entwicklung gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Pionierzeit

„Die Genossenschaft baut nicht nur Wohnungen, sie baut mit an einer neuen, besseren Menschengemeinschaft, in der einer den anderen nicht bekämpfen und übervorteilen muss, sondern hilft und fördert.“ (Dora Staudinger, 1923)

08 Die Genossenschaft

Historische Entwicklung gemeinnütziger Wohnungsbau

1893-1897 Siedlung Sonneg- und Feldstrasse, Zürich
12 Gebäude / ZBWG, Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft



1920 Kolonie 'Röntgenplatz', Zürich
83 Wohnungen / Baugenossenschaft BEP



1914 Gartenstadt-Siedlung Entlisberg, Zürich
10 Häuser mit 29 Wohneinheiten / Genossenschaft Bergdörfli



1928 Städtische Siedlung Ehrismannhof, Zürich
169 Wohnungen / Stadt Zürich



Quelle: Scheidegger & Spiess,
Wegweisend wohnen, 2000

08 Die Genossenschaft

Historische Entwicklung gemeinnütziger Wohnungsbau



Quelle: Scheidegger & Spiess,
Wegweisend wohnen, 2000
Gartenstadt Friesenberg ab 1925

08 Die Genossenschaft

Historische Entwicklung gemeinnütziger Wohnungsbau

Der Traum vom Einfamilienhaus

„Es kann kein Zweifel bestehen, dass im Kleinhause der bessere Nährboden für ein gutes Gedeihen einer Familie sich befindet als in der Mietskaserne mit all den bekannten Nachteilen. Der sittliche Einfluss ist feststehend; aus Interesse am Eigenheim werden Ordnungsliebe, Sparsamkeit, Liebe zu diesem und damit Liebe zum Vaterland mächtig gefördert.“

(Hermann Herter, ABZ-Festschrift, 1923)

08 Die Genossenschaft

Historische Entwicklung gemeinnütziger Wohnungsbau

Entwicklung der technischen Wohnungsausstattung

Ausbaustandard der neu gebauten Genossenschafts-Wohnungen in Zürich von 1917-1930

Ausstattung	1917-1925	1926	1927	1928	1929	1930
Eigenes Bad	75.9%	92.1%	89.2%	97.8%	95.6%	98.7%
Gemeinschaftliches Bad	22.5%	7.8%	10.7%	0%	4.3%	1.2%
Warmwasserversorgung	8.9%	36.7%	36.6%	57.9%	57.9%	80.2%
Zentralheizung	0.1%	8.7%	27.9%	54.9%	54.9%	90.5%
elektrischer Kochherd	0.2%	0.2%	8.7%	24.0%	24.0%	56.2%
Anzahl Wohnungen	2029	875	825	1217	1217	1310

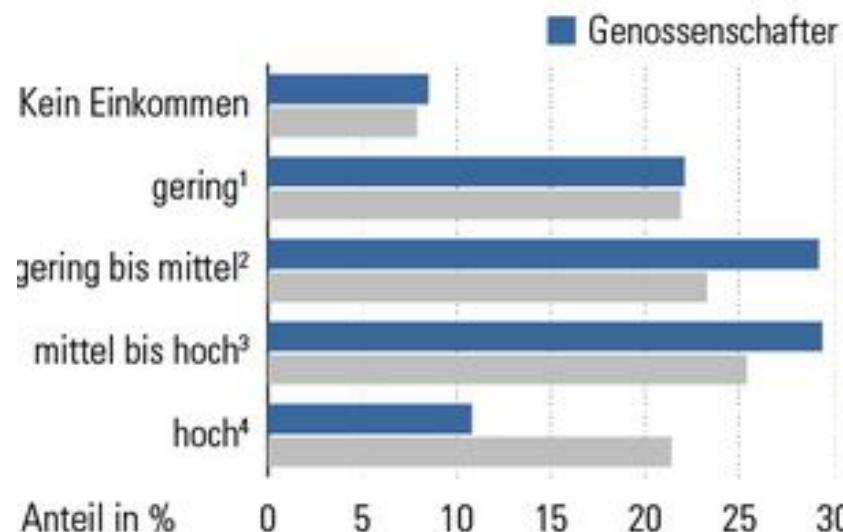
Quelle: Scheidegger & Spiess,
Wegweisend wohnen, 2000

08 Die Genossenschaft

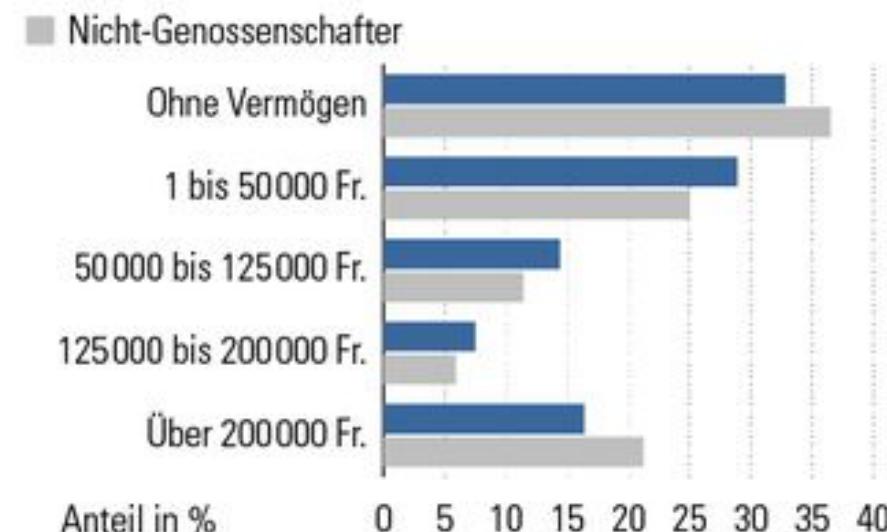
Heutige Situation

Finanzielle Situation von Genossenschaftern und Nicht-Genossenschaftern

Einkommen 2009



Steuerbares Vermögen 2009



Alle steuerpflichtigen Personen der Stadt Zürich sind berücksichtigt; ¹Verheiratetentarif: 1–30000 Fr., Grundtarif: 1–25800 Fr.;

²Verheiratetentarif: 30000–53000 Fr., Grundtarif: 25800–45000 Fr.; ³Verheiratetentarif: 53 000–87 000 Fr., Grundtarif: 45 000–71 000 Fr.;

⁴Verheiratetentarif: über 87 000 Fr., Grundtarif: über 71 000 Fr..

QUELLE: STATISTIK STADT ZÜRICH

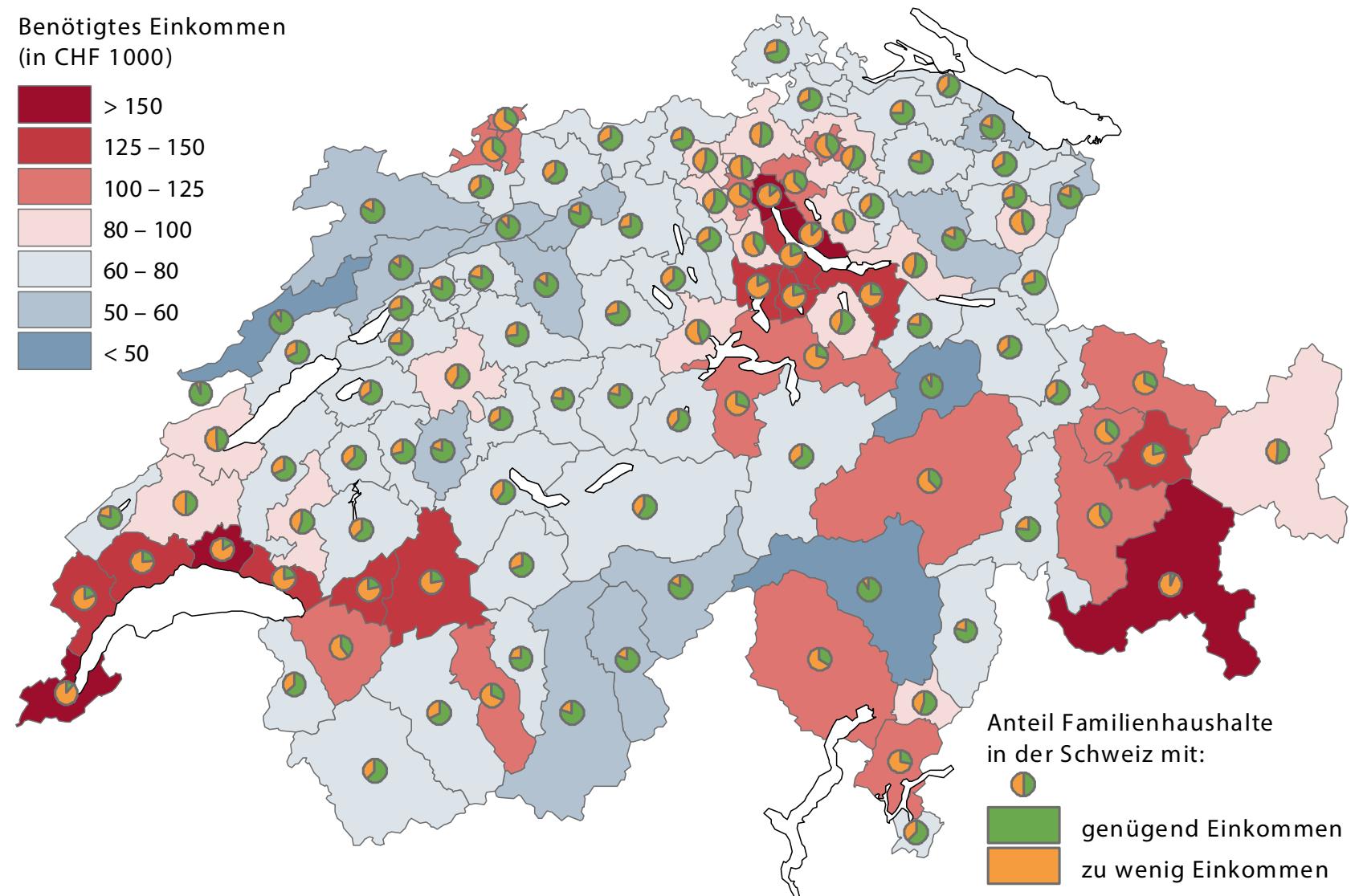
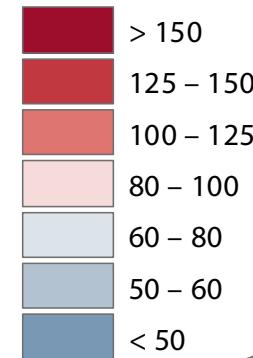
NZZ-INFOGRAFIK/cke.

08 Die Genossenschaft

Wo besteht ein Anreiz für die Genossenschaften?

Annahme: 80% Belehnung, Kreisdiagramme = Anteil Familienhaushalte in der Schweiz mit entsprechendem Einkommen

Benötigtes Einkommen
(in CHF 1000)

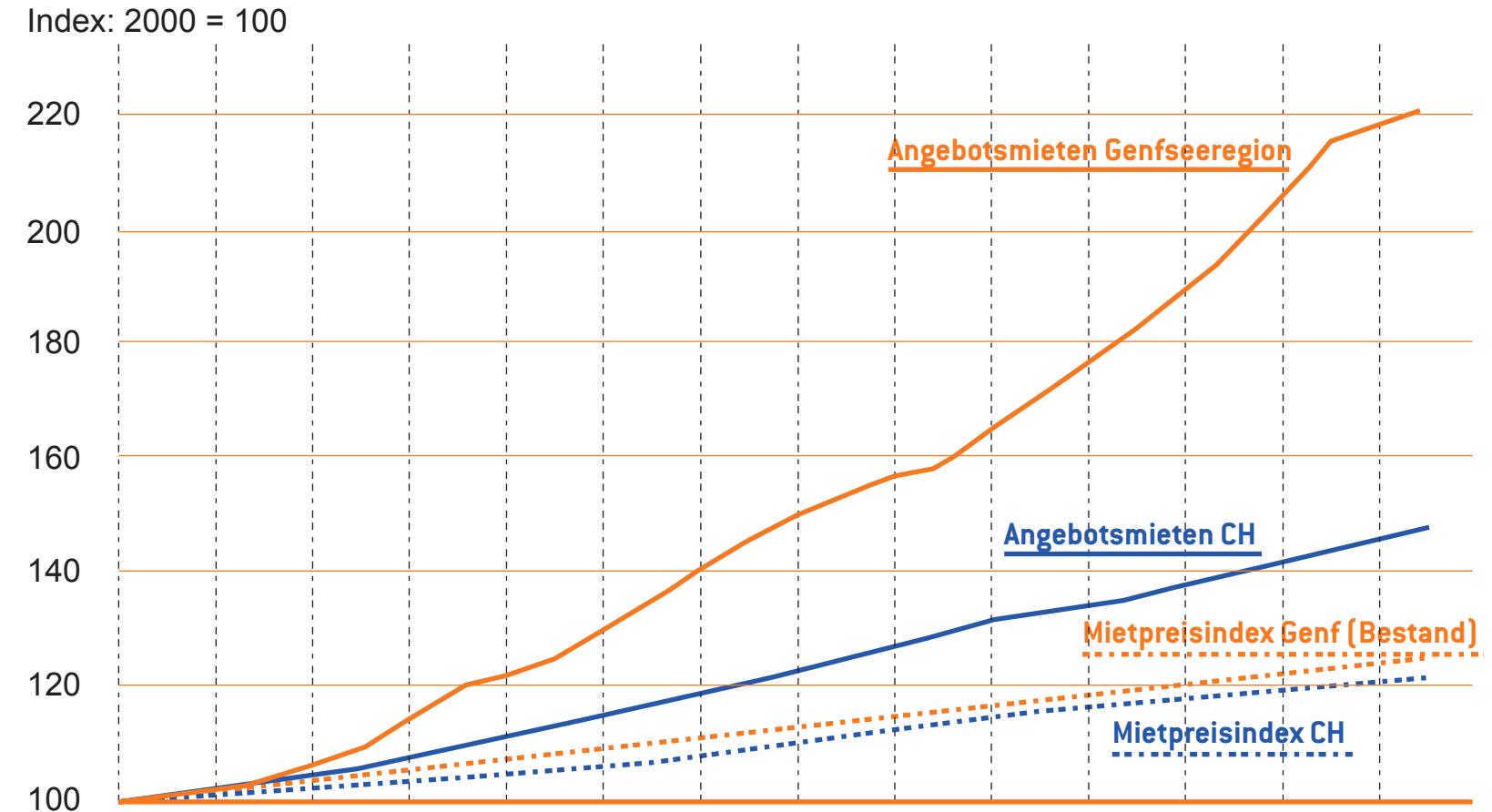


Quelle: Credit Suisse, Meta Sys AG,
Eidgenössische Steuerverwaltung,
Geostat

08 Die Genossenschaft

Der Markt

Entwicklung Bestandes- und Angebotsmieten

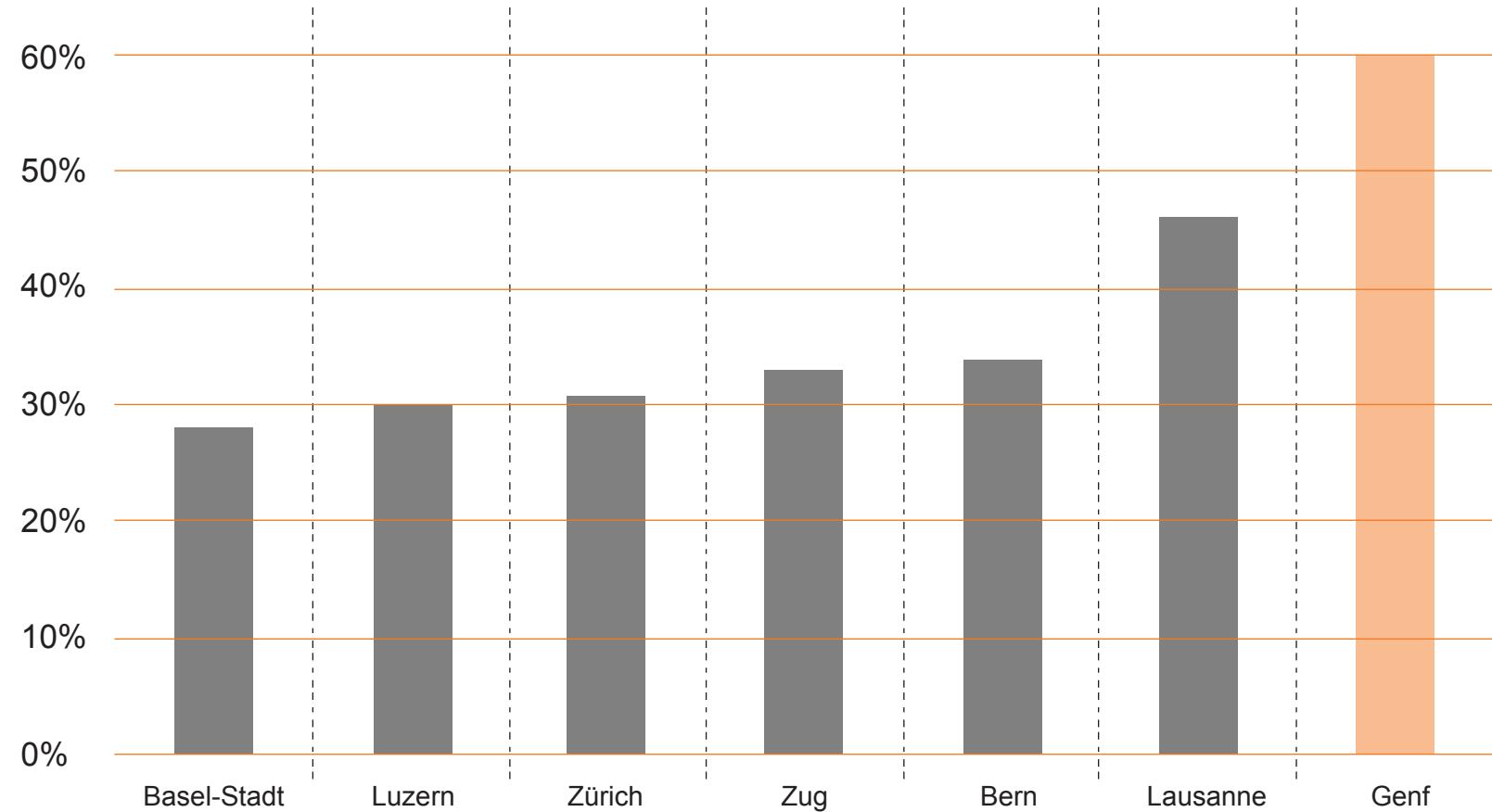


Quelle: Bundesamt für Statistik,
Schweizerische Nationalbank, Credit
Suisse

08 Die Genossenschaft

Der Markt

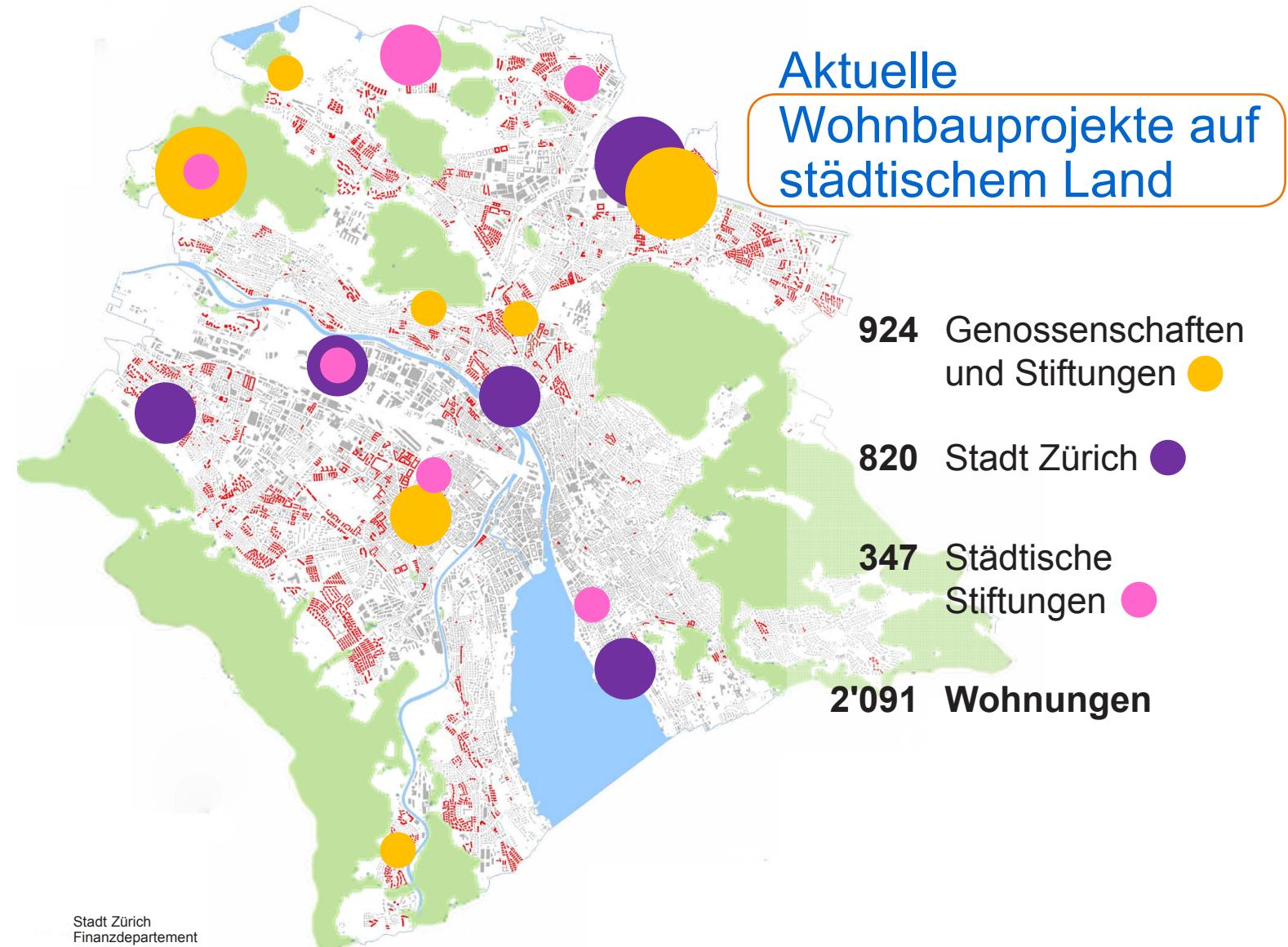
Anteil der Mietwohnungen mit einer Vertragsdauer von mehr als zehn Jahren



Quelle: REIDA, Credit Suisse

08 Die Genossenschaft

Genossenschaftliche Bauten auf städtischem Land



Quelle: Stadt Zürich, Finanzdepartement

08 Die Genossenschaft

Genossenschaftliche Bauten auf städtischem Land

2015 Siedlung mehr als wohnen, Hunzikerarel, Schwamendingen

370 Wohnungen in 13 Gebäuden / Baugenossenschaft mehr als wohnen



2007 Siedlung Stählimatt, Seebach

76 Wohnungen / Baugenossenschaft Linth-Escher und Schönau



Quelle: Stadt Zürich, Hochbauamt

2014 Siedlung Kalkbreite, Aussersihl Zürich

55 Wohnungen mit 97 Wohneinheiten / Genossenschaft Kalkbreite



2014 Siedlung Tièchestrasse, Zürich-Wipkingen

70 Wohnungen (30 Eigentumswohnungen) / Baugenossenschaft BEP

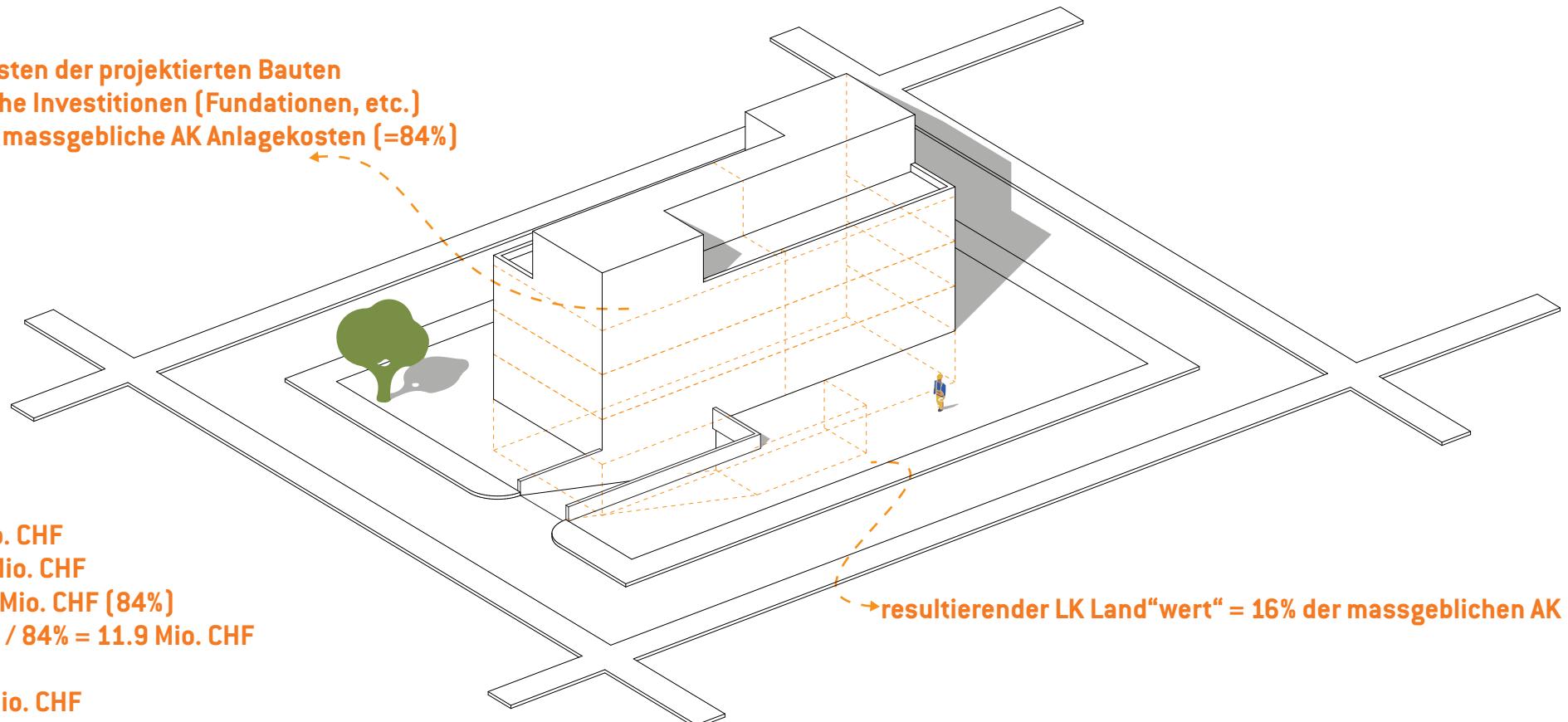


08 Die Genossenschaft

Städtisches Land im Baurecht

Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau Land“wert“berechnung (bei Land im Baurecht der Stadt Zürich) («Richtlinie 65“ der Stadt Zürich)

EK Erstellungskosten der projektierten Bauten
- ausserordentliche Investitionen (Fundationen, etc.)
= Für Land“wert“ massgebliche AK Anlagekosten (=84%)



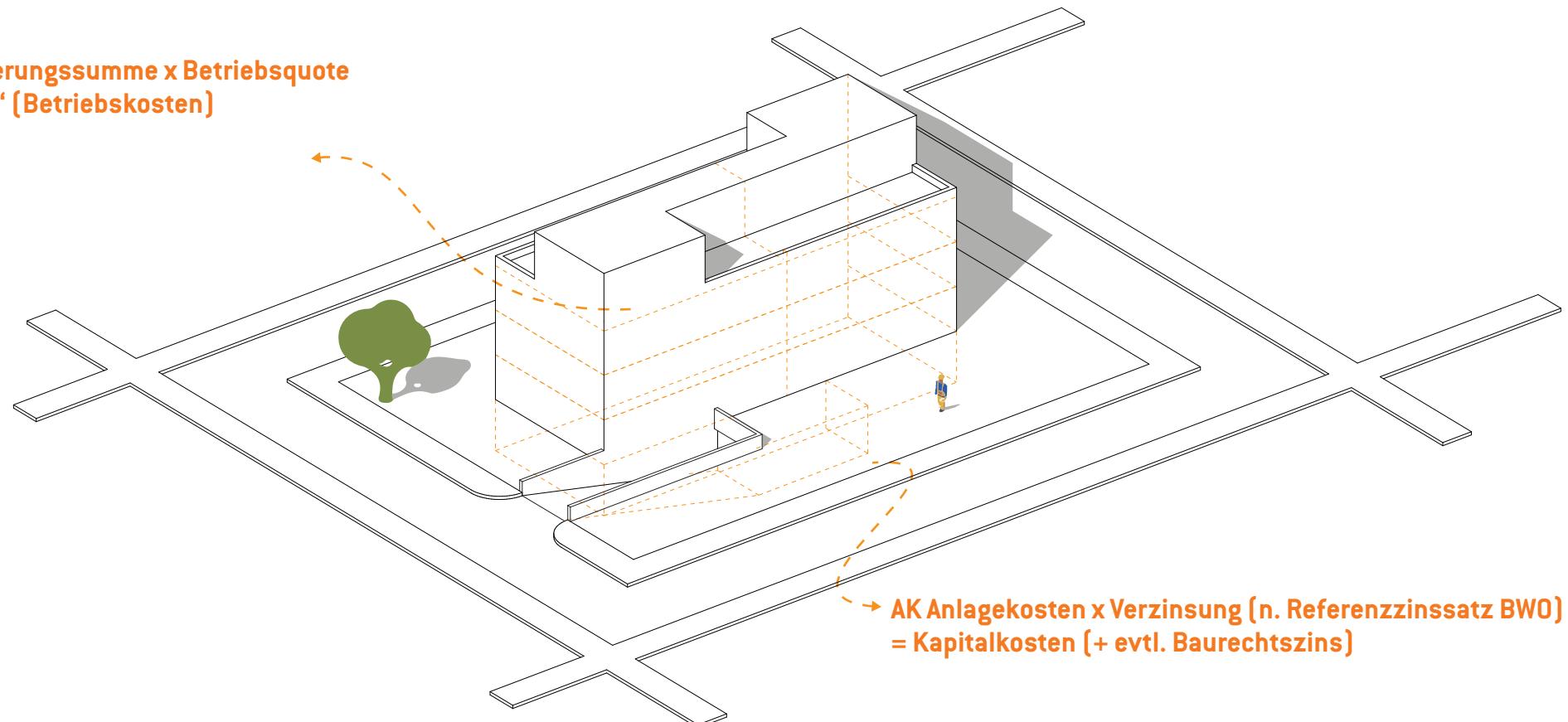
Quelle: Stadt Zürich, Finanzdepartement

08 Die Genossenschaft

Berechnung Kostenmiete

Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme («Faustregel», gem. stadt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)

Gebäudeversicherungssumme x Betriebsquote
= „übrige Kosten“ (Betriebskosten)



Quelle: Stadt Zürich,
Büro für Wohnbauförderung

SIEDLUNG TOBLERSTRASSE



Quelle: Baugenossenschaft ABZ, Zürich

SIEDLUNGERSCHLIESUNG

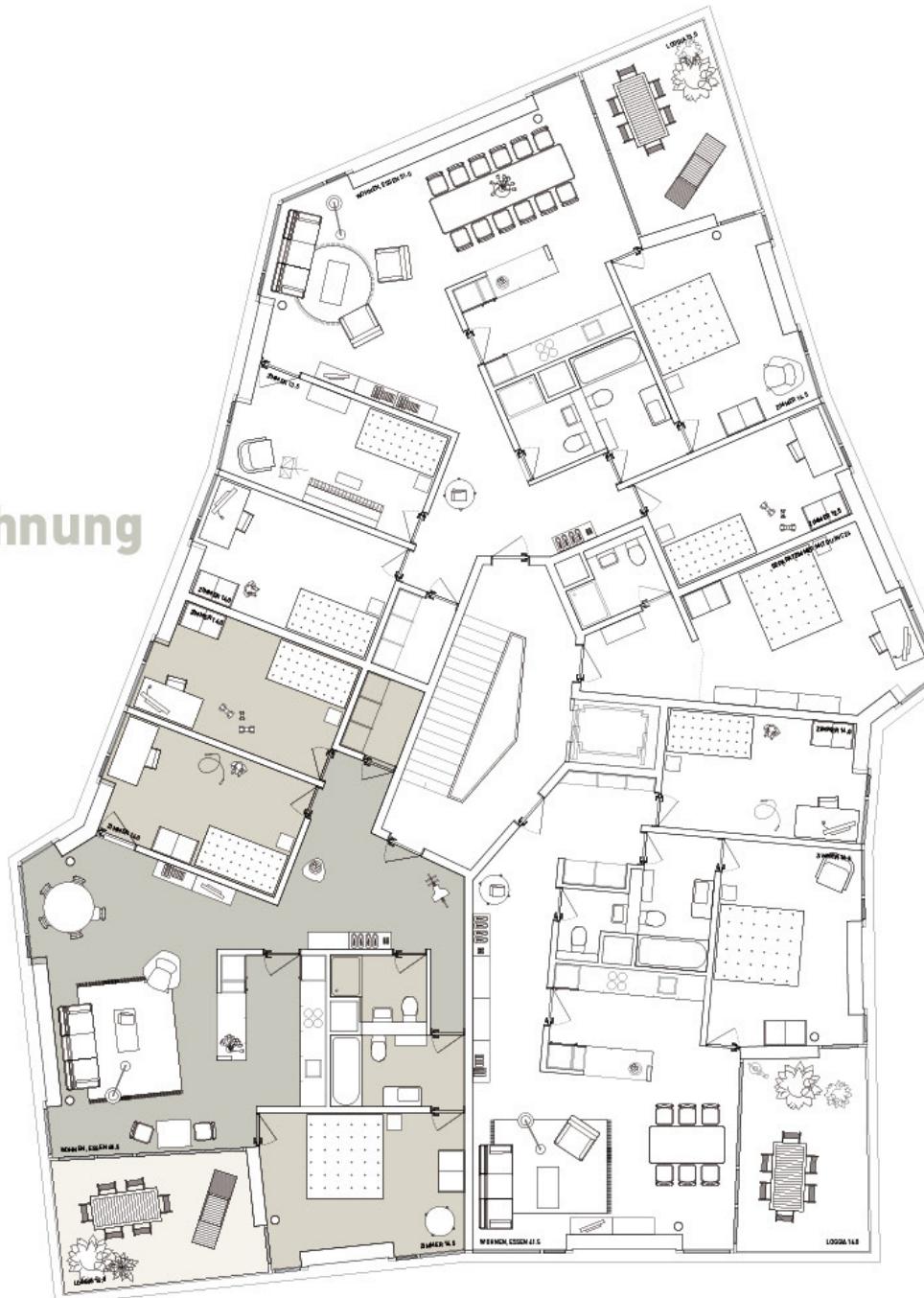
Hauszugänge

► Hauszugang
► Gartenzugang



GROSSES HAUS

4½ – Zimmer Wohnung
Fläche ca. 110 m²



Voraussichtliche Mieten inkl. Nebenkosten (freitragend):

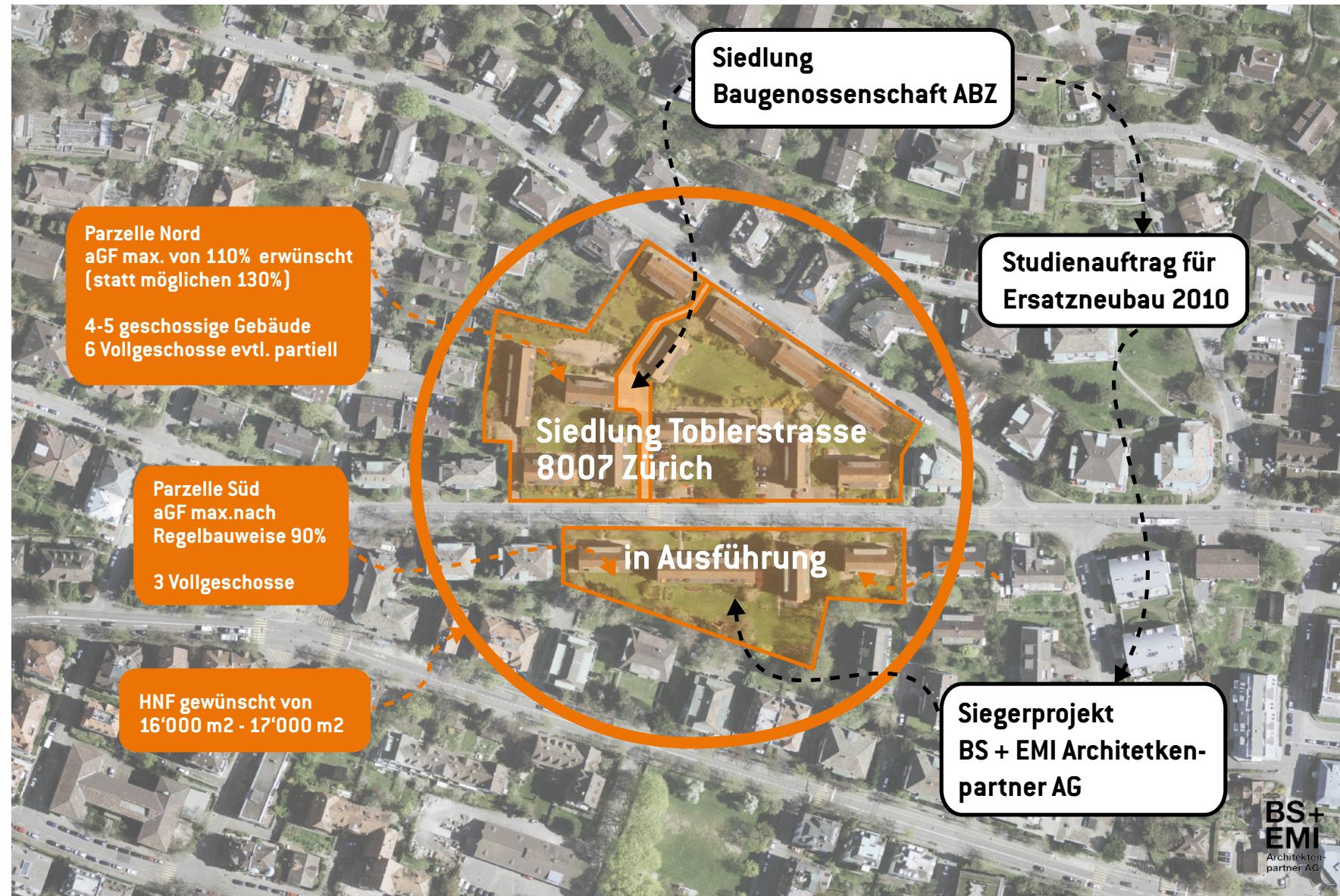
2.5-Zimmer (70m ²):	ca. 1'250.-/Monat
3.5-Zimmer (80m ²):	ca. 1'375.-/Monat
4.5-Zimmer (103m ²):	ca. 1'650.-/Monat
5.5-Zimmer (120m ²):	ca. 1'850.-/Monat
6.5-Zimmer (129m ²):	ca. 1'975.-/Monat

Subventionierte Wohnungen: Minus 250.- bis 350.-/Monat

Berechnungsbasis: aktueller Referenzzinssatz von 3.00%, GVZ-Index: 1025

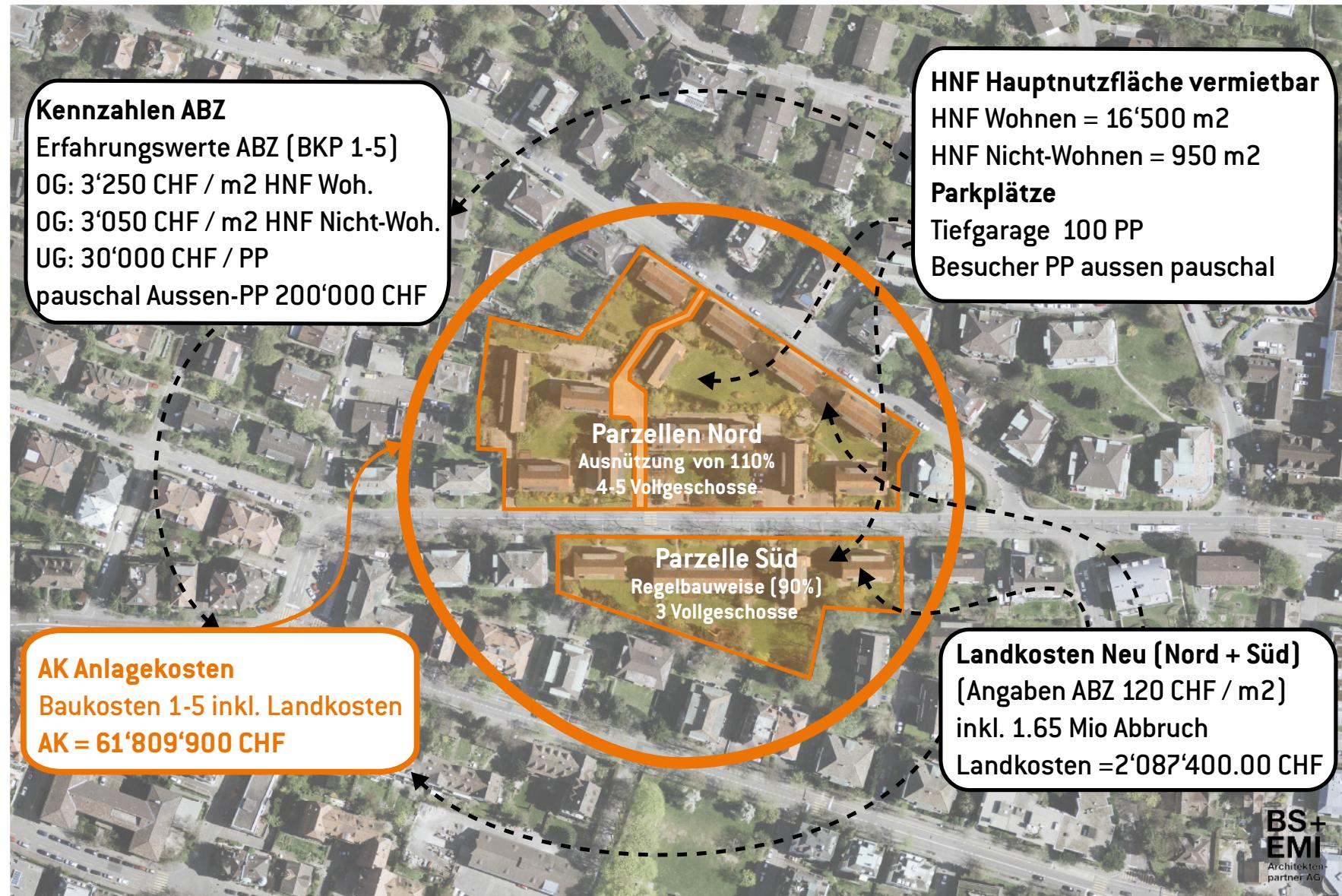
08 Die Genossenschaft

Genossenschaftliche Projektentwicklung am Objekt



08 Die Genossenschaft

Genossenschaftliche Projektentwicklung am Objekt



08 Die Genossenschaft

Berechnung Kostenmiete



Stadt Zürich

841.150

Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement)

B. Höchstzulässige Mietzinse

Art. 2 Erstmalige Mietzinsfestsetzung

Die Mietzinse sind aufgrund der gesamten Investitionskosten aller Wohnungen (subventionierte und freitragende) einer Siedlung zu berechnen. Zu berücksichtigen und auszuweisen sind:

1. die Verzinsung der gesamten Investitionskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz gemäss Mietrecht oder, sofern für sämtliche Liegenschaften angewandt und/oder aufgrund besonderer Bestimmungen vorgeschrieben, die effektive Fremdkapitalverzinsung sowie die Eigenkapitalverzinsung maximal zum Referenzzinssatz.²
2. die Verbilligung durch Leistungen der Stadt und des Bundes
3. die ausgewiesenen Baurechtszinsen
4. ein Zuschlag nach Art. 3 insbesondere für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung.³

Anlagekosten

mögliche Subventionen

Zinsen Landmiete Stadt

08 Die Genossenschaft

Berechnung Kostenmiete



Stadt Zürich

841.150

Art. 3 Zuschlag, Verteilung der Mietzinssumme

Der Zuschlag gemäss Art. 2 Ziff. 4 darf in der Regel $3\frac{1}{4}$ Prozent

¹ AS 42, 237.

² Fassung gemäss StRB vom 27. Mai 2009; Inkraftsetzung 1. Juni 2009.

³ Geändert gemäss StRB vom 21. Dezember 2005; Inkraftsetzung 1. Januar 2006.

des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten. In diesem Ausmass müssen die Kosten nicht effektiv nachgewiesen werden. Höhere Zuschläge werden nur anerkannt, sofern der Wohnbauträger die Mehrkosten hinreichend ausweist.⁴

Die bewilligte Mietzinssumme ist, aufgeteilt nach den verschiedenen Wohnungskategorien, angemessen auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Sofern nicht ein anderes, anerkanntes Wohnungsbewertungssystem nachgewiesen wird, ist das Punktebewertungssystem gemäss kantonalem Recht massgebend.

Art. 4 Mietzinsanpassungen⁵

Mietzinsanpassungen können im Rahmen von Art. 2 und 3 jederzeit vorgenommen werden, wenn diese durch die aktuelle Finanzsituation des Wohnbauträgers ausgewiesen sind.

Mietzinsanpassungen müssen insbesondere geprüft werden

Betriebsquote 3.25%

**Gebäudeversicherungs-
summe**

08 Die Genossenschaft

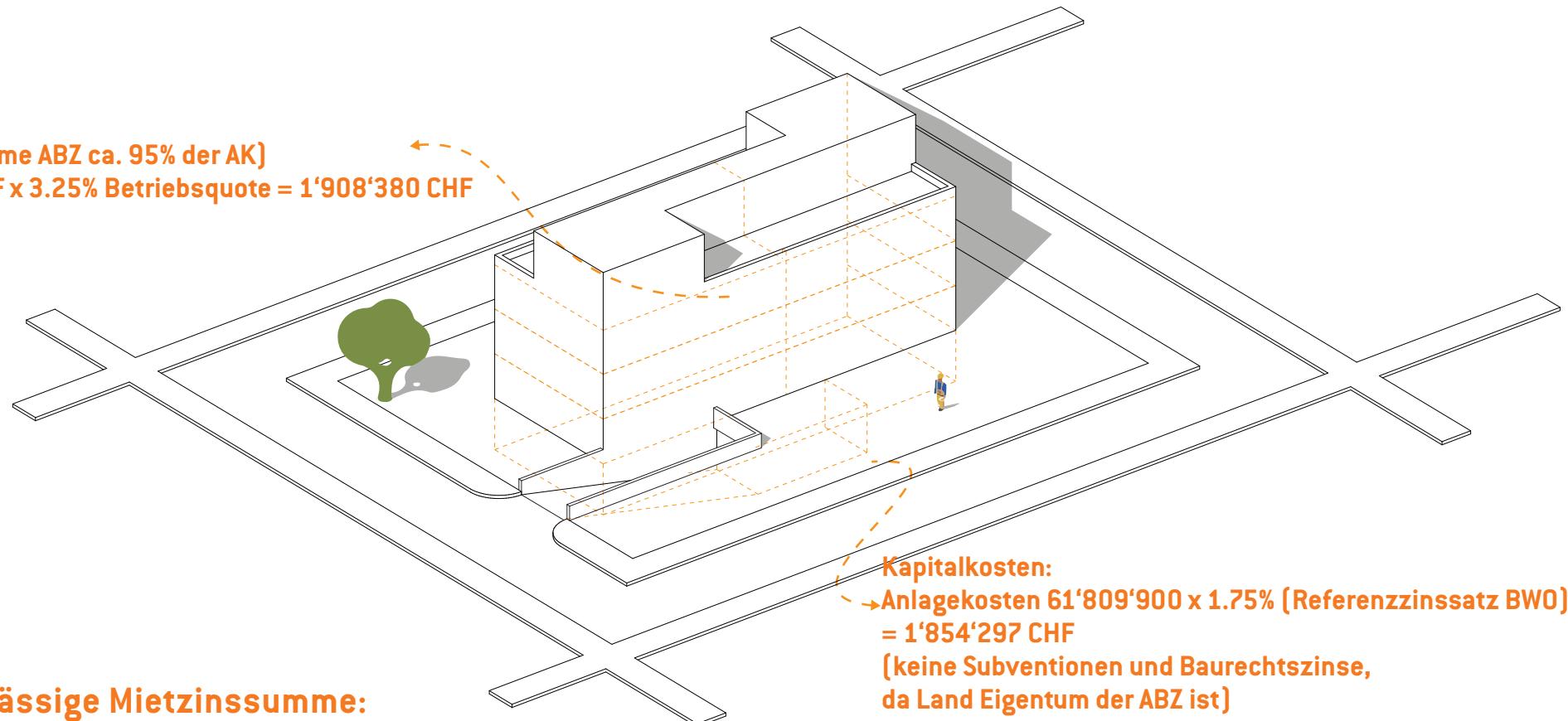
Berechnung Kostenmiete

Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme («Faustregel», gem. städt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)

„Übrige Kosten“:

GVZ-Wert (Annahme ABZ ca. 95% der AK)

$$= 58'719'405 \text{ CHF} \times 3.25\% \text{ Betriebsquote} = 1'908'380 \text{ CHF}$$



Höchstzulässige Mietzinssumme:

$$1'854'297 \text{ CHF} + 1'908'380 \text{ CHF} = 3'762'677 \text{ CHF} \text{ Mietzinssumme max / a}$$

$$= 215 \text{ CHF / m}^2 \text{ NWF / a}$$

Kapitalkosten:

→ Anlagekosten $61'809'900 \times 1.75\%$ (Referenzzinssatz BWO)

$$= 1'854'297 \text{ CHF}$$

(keine Subventionen und Baurechtszinse,
da Land Eigentum der ABZ ist)

08 Die Genossenschaft

Berechnung Kostenmiete ABZ

Ersatzneubau

ABZ-Siedlung Toblerstrasse

A)	Anlagekosten	m2HNF	Fr./m2HNF	Fr.
1.	Baukosten Wohnen (BKP 1-5, inkl. MWSt sowie BH-Reserve, MBS, STA, Kunst)	16'000	3'250	52'000'000
2.	Baukosten Separatzimmer	500	3'250	1'625'000
3.	Baukosten Nicht-Wohnen (siehe Bemerkungen unten)	950	3'050	2'897'500
4.	Baukosten Parking (BKP 1-5)	Stk.	Fr./Stk.	
4.1	Tiefgaragenplätze (Annahme)	100	30'000	3'000'000
4.2	Aussenparkplätze (Besucher), Mofa-/Velounterstände			200'000
	Total Baukosten Parking (BKP 1-5)			3'200'000
5.	Landkosten neu (inkl. Abbruchkosten von 1.65 Mio)	17'395	120	2'087'400
	Total Anlagekosten (inkl. Land):			61'809'900

GVZ-Wert Wohnen (Annahme 95% von Baukosten Wohnen) 49'400'000

GVZ-Tiefgarage (Annahme 95% von Baukosten Tiefgarage) 28'500 2'850'000

Anlagekosten pro m2HNF (ohne Parking) **3'370**

B)	Kostenrechnung Wohnen			
	Finanzierungskosten I (Baukosten Anteil Wohnungen)			52'200'000
	Finanzierungskosten II (Landkosten Anteil Wohnungen)			1'913'948
	Unterhaltsquote (gemäss Reglement Stadt Zürich)	3.25%	49'400'000	
Zwischentotal				
	Zuschlag für ertragslose Nutzflächen (GMR, Besucher-PP etc.)		1.50%	
Total Kosten Wohnen p.a. (ganze Siedlung)		m2	16'000	
Total Kosten Wohnen p.a. (pro m2 NWF, Mittelwert)		m2	1.0	

Netto-Monatsmiete für 2.5-Zi-Wohnung (Kat A)	I2 berücks.	m2	62.0
Netto-Monatsmiete für 2.5-Zi-Wohnung (Kat B)	I2 berücks.	m2	70.0
Netto-Monatsmiete für 3.5-Zi-Wohnung (Kat B)	I2 berücks.	m2	80.0
Netto-Monatsmiete für 3.5-Zi-Wohnung (Kat C)	I2 berücks.	m2	88.0
Netto-Monatsmiete für 4.5-Zi-Wohnung (Kat B)	I2 berücks.	m2	102.0
Netto-Monatsmiete für 4.5-Zi-Wohnung (Kat C)	I2 berücks.	m2	110.0
Netto-Monatsmiete für 5.5-Zi-Wohnung (Kat A)	I2 berücks.	m2	114.0
Netto-Monatsmiete für 6.5-Zi-Wohnung (Kat A)	I2 berücks.	m2	129.0

c) Netto-Monatsmiete für Tiefgaragenplatz

Bemerkungen: Nebenkosten für eine 4.5-Zimmerwohnung ca. Fr. 130.-/Monat

Nicht-Wohnflächen umfassen: Ateliers, Gemeinschaftsräume, Musikzimmer etc. (teilweise im Edelrohbau)

Approximative Kosten-/Mietzinsberechnung

Total Nettonutzfläche (HNF), m2:		17'450	
Netto-Wohnfläche Wohnungen (HNF), m2:		16'000	
Netto-Wohnfläche Separatzimmer (HNF), m2:		500	
Netto-Nicht-Wohnflächen (HNF), m2:		950	
Total Parkplätze (Annahme):		100	
Total Landfläche (LF), m2:		17'395	
Anzahl Wohnungen à m2:	95	169	
HNF/LF:	1.00	Installationszuschlag (IZ)*:	30

exkl. Finanzierung und Begleit-/Überwachungsaufwand Bauherr > z.L. laufende Rechnung!

*Der **Installationszuschlag** (in m2) trägt dem Umstand Rechnung, dass gewisse Installationen unabhängig von der Wohnungsgröße anfallen (z.B: Küche, 1. Nasszelle, Lüftung, Energiemessungen, Leitungsdimensionen, Wohnungstüren, Treppenhaus usw.).

Kalkulationszinssatz				
2.00%	2.50%	3.00%	4.00%	5.00%
1'044'000	1'305'000	1'566'000	2'088'000	2'610'000
38'279	47'849	57'418	76'558	95'697
1'605'500	1'605'500	1'605'500	1'605'500	1'605'500
2'687'779	2'958'349	3'228'918	3'770'058	4'311'197
40'317	44'375	48'434	56'551	64'668
2'728'096	3'002'724	3'277'352	3'826'609	4'375'865
171	188	205	239	273

*	993	1'093	1'193	1'392	1'592
*	1'079	1'188	1'296	1'513	1'731
*	1'187	1'306	1'426	1'665	1'904
*	1'273	1'401	1'530	1'786	2'042
*	1'424	1'568	1'711	1'998	2'285
*	1'511	1'663	1'815	2'119	2'423
*	1'554	1'710	1'867	2'179	2'492
*	1'716	1'888	2'061	2'406	2'752

115	127	140	165	190
-----	-----	-----	-----	-----

*Mittelwerte (also vor Lage-/Stockwerkausgleich und Attikazuschlägen)

08 Die Genossenschaft

Vergleich Markt- und Kostenmiete

Mietpreise / Investorenprojekt vs. Genossenschaft

Wohnungsgrösse	Investorenmieten (exkl. NK)	Genossenschaftsmieten (ca. exkl.NK)
2.5 - Zimmer (ca. 70m ²)	2'400.- CHF	1'150.- CHF
3.5 - Zimmer (ca. 80m ²)	2'700.- CHF	1'175.- CHF
4.5 - Zimmer (ca. 103m ²)	3'400.- CHF	1'450.- CHF
5.5 - Zimmer (ca. 120m ²)	4'000.- CHF	1'650.- CHF
6.5 - Zimmer (ca. 129m ²)	4'300.- CHF	1'775.- CHF

08 Die Genossenschaft

Vermietungskriterien

Vermietungskriterien im öffentlichen Interesse

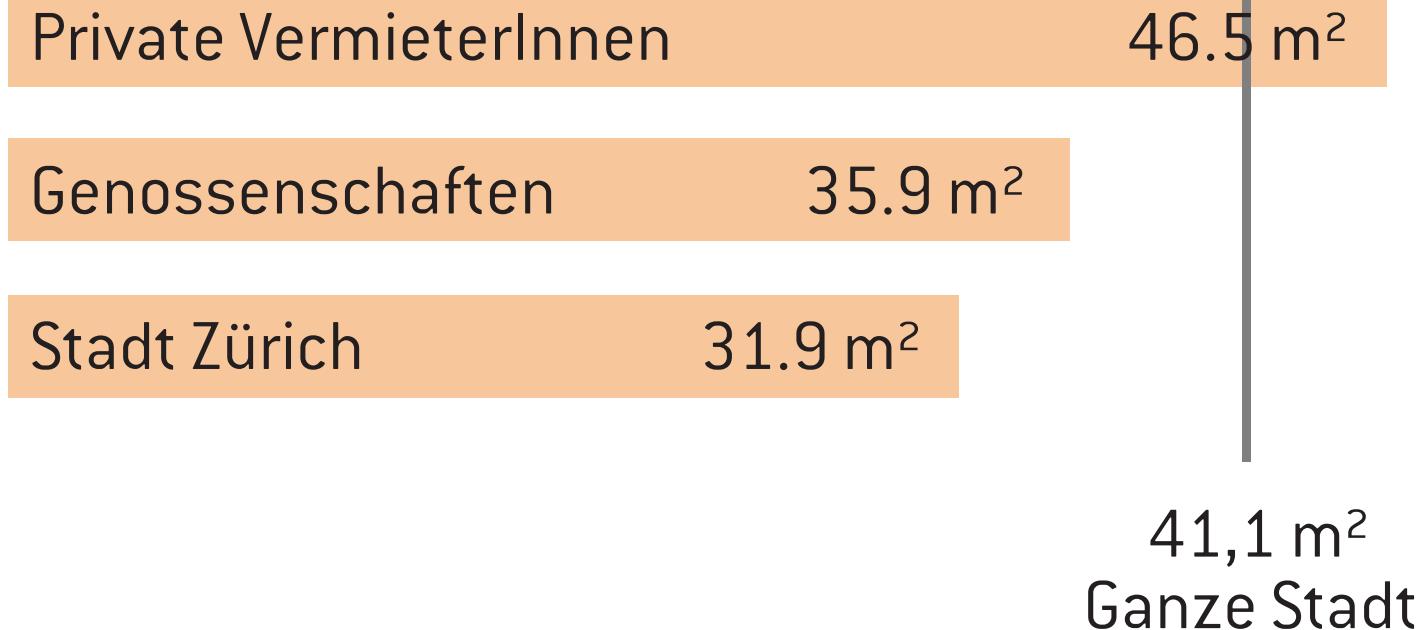
- Belegung (Flächenverbrauch)
- Soziale Zielgruppen (z.B. Einkommen)
- Nichtdiskriminierung (z.B. Nationalitäten)
- Gesellschaftsgruppen (z.B. Familien)

08 Die Genossenschaft

Wohnflächenverbrauch

**Wohnflächenverbrauch: Der gemeinnützige
Wohnungsbau steht nicht schlecht da**

Nettowohnfläche pro Kopf



Quelle: Statistik Stadt Zürich, 2003

08 Die Genossenschaft

Kriterien

Bedingungen für die Mieterinnen und Mieter (Zweckerhaltungsvorschriften)

Belegung: Mindestpersonenzahl = Zimmerzahl – 1

Höchstzulässiges steuerbares Einkommen:

(inkl. 5% des Fr. 100'000 übersteigenden Vermögens)

	bei Bezug Fr.	nach 4 Jahren Fr.
Einzelperson	50'700	56'800
Mehrere Personen	59'800	67'900

Höchstzulässiges Vermögen:

Fr. 200'000

Behördliche Kontrolle, Sanktionen:

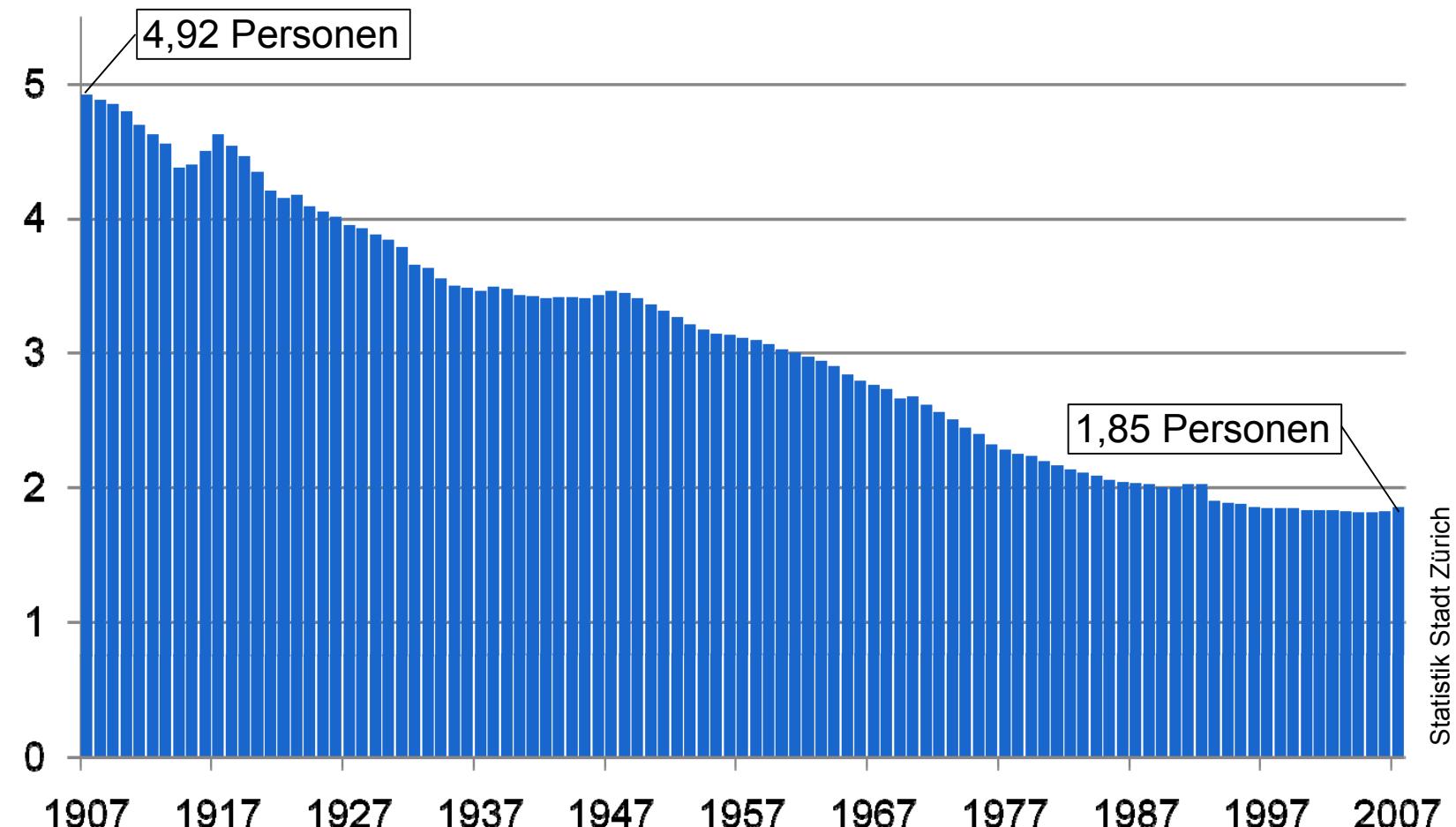
Kurzfristig: Aufhebung der Verbilligung (=höherer Mietzins)

Langfristig: Ablösung der Subvention, Verschiebung der Subvention auf eine andere Wohnung, Wohnungswechsel

08 Die Genossenschaft

Dichtediskussion: Personen/Wohnung

Immer weniger BewohnerInnen pro Wohnung



Quelle: Statistik Stadt Zürich, 2003

Statistik Stadt Zürich

08 Die Genossenschaft

Notwendiges Haushaltseinkommen

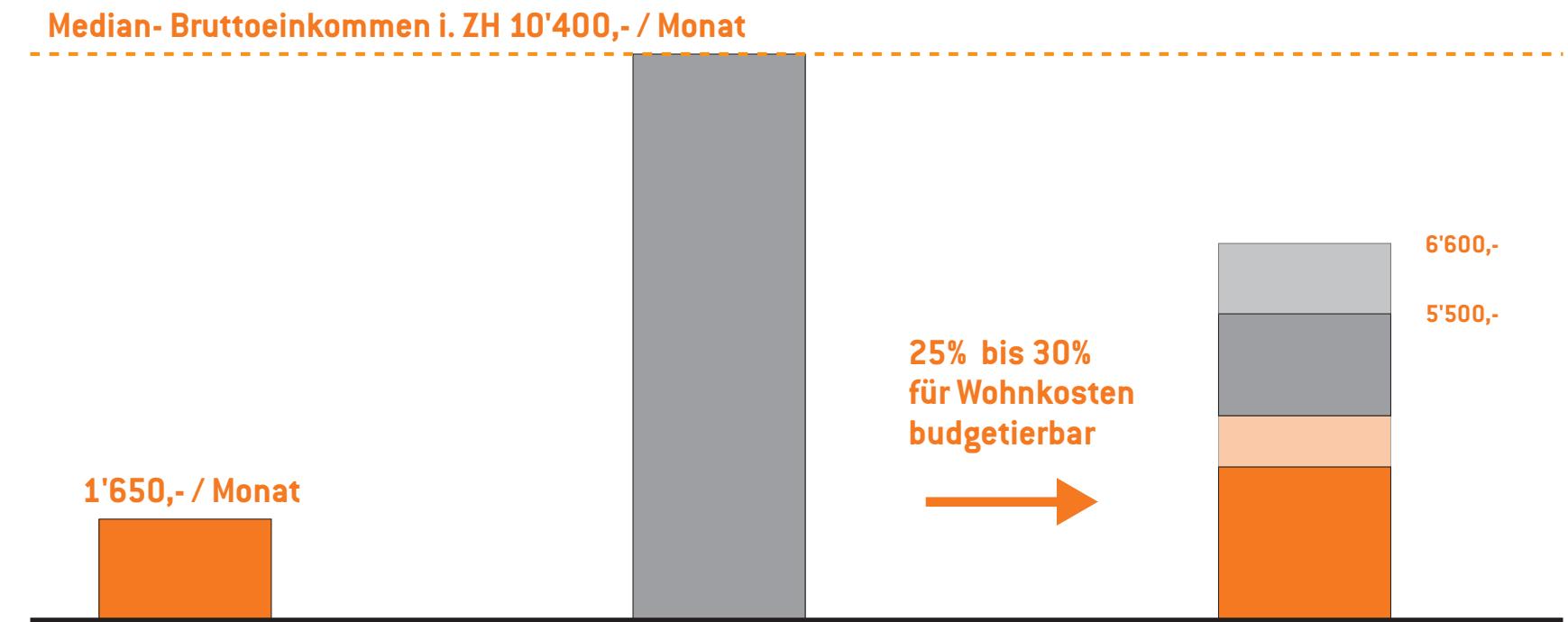
Belastbarkeit Mietszenario

Notwendiges Haushaltseinkommen für eine Standard- 4^{1/2}-Zi.-Neubauwohnung an der Toblerstrasse

Mietzins Toblerstrasse
4 1/2 Zimmer-Wohnung
1'450,- / Monat
+ 200,- NK ca. 1'650,- / Monat

Median-Bruttoeinkommen
125'000,- / Jahr
ca. 10'400,- / Monat

Erforderliches Bruttoeinkommen
lt. 25% - 30%-Regel
66'000,- bis 79'200,- / Jahr
5'500,- bis 6'600,- / Monat



08 Die Genossenschaft

Fiktiver Vergleich

Investorenprojekt	Genossenschaft mit Landbesitz	Genossenschaft Land im Baurecht
$AK = EK + LK$	$AK = EK (+ LK)$	$AK = EK + Baurechtszins$
$AK = 175'640'000 \text{ CHF}$	$AK = 61'809'000 \text{ CHF}$	$AK = 61'809'000 \text{ CHF}$
$EK = 85'180'000 \text{ CHF}$	$EK = 59'722'500 \text{ CHF}$	$EK = 59'722'500 \text{ CHF}$
$LK = 90'460'000 \text{ CHF}$	$LK = 2'087'400 \text{ CHF}$	$LK = 2'087'400 \text{ CHF}$
$NEB = ?'728'000 \text{ CHF}$	(Annahme ABZ inkl. Abbruch)	(Annahme ABZ inkl. Abbruch)
ca. 400 CHF/m ²	$NEB = 3'762'700 \text{ CHF}$ ca. 215 CHF/m ²	$NEB = \text{Kostenmiete} +$ $Baurechtszins$ $Baurechtszins = (EK/84\%) \times 16\%$ $= LK fik. 11'375'700 \text{ CHF} \times 3.25\%$ $= 370'000 \text{ CHF zus.}$ $NEB total = 4'130'000 \text{ CHF}$ ca. 236 CHF/m ²
BR (Bruttorendite)	$BR \text{ fiktiv}$ (m. LK z. Marktwert)	$BR \text{ fiktiv}$ (m. LK z. Marktwert)
4.4 %	2.5 %	2.75 %

08 Die Genossenschaft

Hinweise zur Übung II am nächsten Montag (07MAI18)

- I schriftlich, 15 Min. Einführung/Fragen, 90 Min. Arbeitszeit
- I Taschenrechner mitnehmen
- I Keine Computer/Smartphones
- I Alle Vorlesungsfolien sind erlaubt! Siehe Homepage.

