Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 11

Rubrik: Aktuell

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: 19.07.2025

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

IMMO-MONITORING 2011

Wohnungsbau weiter im Hoch – Mieten stagnieren

Der Schweizer Bau- und Immobilienmarkt befindet sich zwar im Vergleich mit dem Ausland in einer komfortablen Lage. Er bewegt sich aber in einem Umfeld, das von Unsicherheiten geprägt ist. Das hält das jüngste Immo-Monitoring von Wüest & Partner fest (Bezug siehe www.wuestundpartner.com). Trotz erfreulicher Konjunkturdaten sind sich die Ökonomen nämlich über die Entwicklung der Volkswirtschaft nicht einig. Zudem wird von verschiedenen Seiten immer häufiger vor der Gefahr einer Marktüberhitzung und einer Blasenbildung beim Wohneigentum gewarnt. Hier hat man manchenorts exorbitante Preissprünge erlebt, die schwergewichtig auf der anhaltenden Tiefstzinsphase basieren. Von einer generellen Überhitzung des Schweizer Immobilienmarkts kann man jedoch gemäss Wüest & Partner nicht sprechen.

Unbeeindruckt vom Konjunktureinbruch hat sich in den letzten zwei Jahren der Schweizer Baumarkt entwickelt. Nach wie vor ist es der Wohnungsneubau, der die Baukonjunktur in Schwung hält. Das Volumen der hängigen Baugesuche deutet darauf hin, dass sich diese Entwicklung mindestens bis Mitte 2011 fortsetzen wird. Dabei rechnen Wüest & Partner damit, dass das Neubauvolumen bei den Mehrfamilienhäusern 2011 noch um 0,2 Prozent zulegt, während dasjenige von Einfamilienhäusern um 0,8 Prozent abnimmt. Beim Umbau, auf den rund ein Drittel des Investitionsniveaus fällt, rechnen die Fachleute mit einem deutlichen Plus (3,1 Prozent bei den EFH, 3,4

Motor für die Baukonjunktur: Neubau von Mietwohnungen.

EGW

Anleihe erneut knapp unter zwei Prozent

Die Emissionszentrale EGW konnte am 6. Oktober für 53 Wohnbauträger zwei Emissionen mit unterschiedlichen Laufzeiten und einem Volumen von über 145 Millionen Franken platzieren:

Für die öffentliche Anleihe der Serie 39 betragen die All-in-Costs bei einer Laufzeit von zehn Jahren 1,999 Prozent. An der Anleihe beteiligen sich 33 gemeinnützige Wohnbauträger mit insgesamt 46 Quoten. Das Anleihevolumen beträgt 90 Millionen Franken. An der Serie 40 beteiligen sich 24 Wohnbauträger mit 36 Finanzierungen und einem Anleihevolumen von 56,4 Millionen Franken. Diese Privatplatzierung hat eine Laufzeit von 15 Jahren bei All-in-Costs von 2,178 Prozent. Die beiden Anleihen dienen unter anderem als Anschlussfinanzierung für die Serie 17, deren Rückzahlung am 6. November 2010 fällig ist.

Einzelne Wohnbauträger haben mit ihrer Beteiligung an der Serie 39 oder 40 aber auch bereits Mittel bezogen, die sie im September 2011 für die Rückzahlung der Serie 21 verwenden werden. Für sie hat die Beteiligung somit den Charakter einer attraktiven Forward-Hypothek.

Anzeige

Prozent bei den MFH). Erstmals seit dem Jahr 2000 waren im zweiten Halbjahr 2010 dagegen sinkende Preise für Mietwohnungen zu beobachten. Dabei handle es sich alledings kaum um einen Trendwechsel. Die aktuelle Verbesserung der Konjunktur werde die Zuwanderung wieder verstärken und die Wohnungsnachfrage anfachen. Für die kommenden zwölf Monate rechnen die Immobilienfachleute jedoch schweizweit mit stagnierenden Angebotspreisen bei den Mietwohnungen, allerdings mit bedeutenden regionalen Unterschieden.

Eine repräsentative Umfrage von Wüest & Partner zeigt weiter, dass sich im laufenden Jahr wieder mehr Wohnungssuchende für die Miete interessieren und die Eigentumsnachfrage nachlässt. Auch scheint der Mietwohnungsbau in der Schweiz in Bezug auf das Haushaltsbudget nicht unattraktiv, beurteilen die Befragten das Preisniveau doch insgesamt als angemessen. In den Grosszentren und teilweise in deren Agglomerationen werden die Mietpreise allerdings als deutlich zu hoch eingestuft.

Minergie:
Bringen Mehrkosten auch Mehrwert?
Ein Kapitel im neusten Immo-Monitoring beschäftigt sich mit dem monetären Nutzen des Minergiestandards. Dessen Einhaltung (dickere Dämmung, Komfortlüftung usw.) und die Zertifizierung selbst sind mit Mehrkosten verbunden. Dem stehen ein höhere Wohnkomfort und ein tieferer Energieverbrauch gegenüber. Wüest & Partner gingen der Frage nach, wie die Marktteilnehmer diesen Zusatznutzen einschätzen. Dafür analysierten sie rund 8000 Freihandverkäufe. Das Resultat: Bei Einfamilienhäusern resultiert dank dem Minergiezertifikat eine erhöhte Zahlungsbereitschaft von 4,9 Prozent. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass energetisch zeitgemässe EFH noch relativ selten angeboten werden und der Markt von älteren Objekten geprägt ist. Bei den Eigentumswohnungen liessen sich dagegen keine signifikant höheren Verkaufspreise nachweisen. Anders als beim Wohneigentum schlage sich bei Mietobjekten ein möglicher Minergieeffekt nicht direkt auf den Markwert einer Liegenschaft nieder. Angesichts der höheren Qualität seien jedoch bei den Mieten minergiebedingte Aufschläge von 6,5 Prozent möglich. Eine kürzlich erschienene Studie der Zürcher Kantonalbank bestätigt diese Zahlen. Gemäss Untersuchungen der ZKB sind die Mieter nämlich bereit, einen Aufpreis von sechs Prozent für Minergie zu bezahlen.

MBGZ

Wechsel in der Verwaltung

Reto Suter, langjähriger Verwalter der Mieter-Baugenossenschaft Zürich (MBGZ), hat die Genossenschaft verlassen. Der Vorstand dankt ihm für die «unzähligen geleisteten Dienste» und die kompetente Arbeit. Neu wird die Verwaltung von Nadine Oswald und Monica Strittmatter geführt.

ABZ

Neuorganisation der Geschäftsleitung

Nach dem Weggang von Geschäftsführer Thomas Schär im April dieses Jahres hat sich die ABZ neu organisiert. Künftig wird es statt vier nur noch drei Geschäftsbereiche geben. Die Funktion des Geschäftsführers/der Geschäftsführerin wird nicht mehr eigenständig besetzt, sondern in eine der Bereichsleitungen integriert. Die drei Mitglieder der Geschäftsleitung, die seit letztem Frühjahr die operative Führung der ABZ sichergestellt haben, übernehmen die Leitung der drei neu definierten Geschäftsbereiche: Martin Grüninger übernimmt den Bereich «Bau und Bewirtschaftung», Martin Stocker den Bereich «Finanzen und Dienste» und Martina Ulmann den Bereich « Mitglieder und Wohnen». Weiter hat der Vorstand Martin Stocker zum Geschäftsführer gewählt. Zusammen mit den beiden andern Geschäftsleitungsmitgliedern wird er den Prozess der Neuorganisation der Genossenschaft umsetzen. Mit rund 4700 Wohnungen ist die ABZ die grösste Baugenossenschaft in der Schweiz. Sie beschäftigt 54 Mitarbeitende. Dazu sind 96 Nebenamtliche und rund 200 Ehrenamtliche für die ABZ tätig.

Anzeige

SANVORTEC

Da steckt mehr dahinter

Ihr Nutzen: Vorfabrizierte Sanitär- Vorwandelemente und PE-/Silent-Ablaufleitungen.

- Uneingeschränkter Einsatz bei Neu- und Umbauten
- Grosse Freiheit in der Nasszellengestaltung
- Behindertengerechte Lösungen
- Kostensicherheit
- Zeitsparende Montage
- Genaue Termineinhaltung
- Hohe Flexibilität
- Erfüllung geforderter Brand- (EI 120) und Schallschutzvorschriften (SIA 181)

Sanvortec AG • Industriestrasse 18 • 8108 Dällikon • Telefon 044 847 60 60 • Fax 044 847 60 66 • info@sanvortec.ch