



Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

Rechnungsjahr 2016

Eine statistische Erhebung über die Finanzstruktur von
50 Wohnbaugenossenschaften mit insgesamt 41 923 Wohnungen
im Geschäftsjahr 2016

PETER SCHMID

Mit Unterstützung der



Wohnbaugenossenschaften Zürich

Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Postfach | 8031 Zürich

Telefon +41 43 204 06 33

info@wbg-zh.ch | www.wbg-zh.ch

Ein Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und bei deutlicher Quellenangabe gestattet.

1	Einleitung	4
2	Zusammenfassung und Ausblick	5
3	Von Äpfeln und Birnen (Packungsbeilage)	6
4	Mitwirkende Wohnbaugenossenschaften und ihre Merkmale	8
5	Kennzahlen zur Bilanz	
5.1	Die Vermögensstruktur (Aktiven)	11
5.2	Die Finanzierungsstruktur (Passiven)	12
5.3	Erneuerungs-, Abschreibungs- und Heimfallfonds	14
5.4	Das Eigenkapital	16
6	Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	
6.1	Die Erträge	19
6.2	Kostenmiete und Vergleich mit den effektiven Mietzinsen	20
6.3	Analyse des Betriebszuschlags (Quote)	21
6.4	Analyse der Finanzierungskosten	22
6.5	Die Zusammensetzung der Kosten	23
6.6	Die Veränderungen der Kosten gegenüber 2014	26
6.7	Die Kosten im Zeitablauf	28
6.8	Der Cashflow	30
7	Die Kauf- und Bautätigkeit der Genossenschaften	31
8	Schlusswort	32
	Anhänge	
A	Die Bilanzen	34
B	Die Erfolgsrechnungen	36
C	Die Kennzahlen	38

1 Einleitung

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, veröffentlichte von 1976 bis 2011 alljährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Seit 2013 wird diese vom Regionalverband Zürich noch zweijährlich publiziert. Die vorliegende Kostenstatistik baut auf den Daten des Rechnungsjahres 2016 auf.

Es wurden die Daten von 50 Wohnbaugenossenschaften (im folgenden WBG genannt) mit insgesamt 41 627 Wohneinheiten berücksichtigt. Das sind im Vergleich zu 2014 (38 662 Wohnungen) rund 8 % mehr.

Insgesamt repräsentieren diese Wohnungen drei Viertel der zum Regionalverband Zürich gehörenden Genossenschaftswohnungen, was eine hohe Repräsentativität insbesondere für die mittleren und grösseren WBG ergibt. Untervertreten sind die kleinen und kleinsten WBG mit unter 100 Wohnungen, von denen es zwar viele gibt, die jedoch zusammen nur über eine kleine Zahl von Wohnungen verfügen. Nicht erfasst sind Wohnungen von Genossenschaften in der Region Winterthur, die dem Regionalverband Winterthur angehören. Neu wurden auch zwei WBG erfasst, die nur Wohnungen ausserhalb der Stadt Zürich besitzen. Die meisten grösseren WBG der Stadt Zürich verfügen auch über Wohnungen ausserhalb der Stadt. Sie machen rund 20 % ihres Bestandes aus. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich rund 80 % der an der Kostenstatistik beteiligten Wohnungen in der Stadt Zürich befinden und diese Zahlen auch für die Stadt Zürich repräsentativ sind.

Die kleinste in der Statistik erfasste Genossenschaft besitzt weiterhin 55 Wohnungen, die grösste mit 4540 Wohnungen weniger als im Jahr 2014. Das ist darauf zurückzuführen, dass in dieser Genossenschaft mehrere Siedlungen rückgebaut wurden und der Ersatz in Bau ist.

Es ist bei Vergleichen (Benchmarking) zu beachten, dass es aus verschiedensten Gründen immer auch zu Unschärfen kommt. Diese sind im Kapitel 3 ausgeführt.

Wir haben in dieser Ausgabe versucht, die Aussagen weiter zu präzisieren. So wurden für einige Auswertungen die Anlagewerte und die Gebäudeversicherungswerte des Wohnteils um den Anteil an Gewerbeflächen und unterirdischen Parkplätzen korrigiert. Auch wurden die Baurechte kapitalisiert zu den Anlagewerten gerechnet. So sollten insbesondere auch Kennzahlen

besser vergleichbar werden. Mit solchen Präzisierungen werden jedoch längerfristige Entwicklungszahlen etwas verfälscht, und dies muss bei Vergleichen mit 2014 berücksichtigt werden.

Erstmals wurden auch Daten zur Wohnungszahl sowie zur Bau- und Kaufstätigkeit in und ausserhalb der Stadt Zürich erhoben. Damit kann die Statistik um weitere interessante Daten ergänzt werden durch Aussagen, die die Resultate der Wachstums- und Verdichtungsstrategien der WBG und ihren Beitrag zu mehr zahlbarem Wohnraum aufzeigen.

Wir möchten an dieser Stelle den Verantwortlichen aller WBG danken, die ihre Daten zur vorliegenden Statistik ein weiteres Mal zur Verfügung gestellt haben. Ihre Unterstützung gewährleistet den Fortbestand der Kostenstatistik, die als einzige bedeutende Erhebung über die Kostensituation von Mietwohnungen in der Schweiz weit über den Kreis der WBG und die Region Zürich hinaus Beachtung findet.

Ein besonderer Dank gilt der Zürcher Kantonalbank. Mit ihr verbindet uns und viele WBG eine jahrzehntelange partnerschaftliche Zusammenarbeit. Freundlicherweise hat sie sich bereit erklärt, auch diese Ausgabe der Kostenstatistik finanziell zu unterstützen. Dank gebührt auch dem früheren Autor Balz Christen, von dem die Struktur und noch viele Formulierungen stammen, wie auch Michael Regtien von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, der für die gesamte Datenerhebung und das nicht unerhebliche Mahnwesen verantwortlich war. Stefan Weber Aich danke ich für die redaktionelle Hilfe und die Organisation von Layout und Grafik.

2 Zusammenfassung und Ausblick

Wie in den Jahren zuvor kann festgestellt werden, dass es den Zürcher Wohnbaugenossenschaften in finanzieller Hinsicht gut geht und dass sie solide dastehen. Davon zeugen die Zahlen und Auswertungen in der vorliegenden repräsentativen Kostenstatistik und die Aussagen in verschiedenen Geschäftsberichten der 50 ausgewerteten WBG.

Die Zürcher WBG bewegen sich allerdings auch weiterhin in einem guten Umfeld: Eine nach wie vor grosse Nachfrage nach gut unterhaltenen und bezahlbaren Wohnungen paart sich mit einer aktiven und innovativen Genossenschaftsbewegung.

Mit dem kontinuierlich betriebenen baulichen Unterhalt und der Erneuerung ihres Bestandes, aber auch mit Ersatzneubauten sorgen die WBG nicht nur für ein zukunftsfähiges, gut unterhaltenes Immobilienportefeuille, sondern sie sichern der Bauwirtschaft und dem lokalen Gewerbe auch Arbeitsplätze. Sie gestalten die Zukunft durch die Förderung eines generationenübergreifenden und multikulturellen Wohnens und Zusammenlebens und sind an der Spitze der Innovationsfront präsent. Das zeigen die vielen Auszeichnungen. Und sie haben die Zinsentwicklung dazu genutzt, ihre Zinskosten weiter zu senken und die eingesparten Mittel vor allem in höhere Rückstellungen und in ihre Substanz zu investieren.

Die WBG haben in den Jahren 2014/2015 insgesamt 1264 Wohnungen neu vermietet, davon fast 1000 in der Stadt Zürich. Damit leisten die WBG einen substanziellen Beitrag nicht nur an das Wachstum, sondern mit Ersatzneubauten auch an die Verdichtung der Stadt. Die Statistik zeigt zudem eine rekordhohe Bautätigkeit. Die Antwortenden geben per Ende 2016 2405 (2014: 1200) neue Wohnungen im Bau an. Diese ersetzen 806 alte Wohnungen. Und dazu kommen 161 Wohnungen, die in diesen zwei Jahren von WBG gekauft wurden.

Die Mieten sind weiterhin tief und die Bestandesmieten sind gesunken. Mit einem Durchschnitt von CHF 165 pro m² Wohnfläche sind sie um fast 40 % tiefer als bei nicht gemeinnützigen Anbietern. Der Durchschnittswert hat sich seit der letzten Statistik nur ganz leicht verändert (von CHF 166 auf 165 pro m²). Da darin jedoch auch die 1200 neuen Wohnungen mit ihren höheren Mieten enthalten sind und zudem rund 800 sehr günstige Wohnungen rückgebaut wurden, muss angenommen werden, dass die Bestandesmieten deutlicher gesunken sind. Das zeigt auch der Mietzinsausnutzungsfaktor, der auf der Basis eines Referenz-

zinses von 1,75 % rund 98 % betrug. Dass dieser nicht noch tiefer liegt, hat damit zu tun, dass gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich eine Senkung der Mieten erst dann zu erfolgen hat, wenn sich der Referenzzins seit der letzten Senkung um 0,5 % verändert hat. Somit mussten WBG, die die Mieten bereits auf einen Referenzzins von 2 % angepasst hatten, noch nicht nachziehen. Es ist bemerkenswert, dass die Genossenschaften es trotz Ersatzneubauten geschafft haben, diese durchschnittlich tiefen Mieten zu halten. Das hat auch damit zu tun, dass viele Ersatzneubauten auf ehemals günstig gekauftem Land zu stehen kommen und so bereits bei der Erstvermietung günstiger sind als die Marktmieten.

Die Kostenstruktur zeigt sinkende Unterhaltskosten und steigende Verwaltungs- und übrige Kosten, was nicht leicht zu interpretieren ist und wahrscheinlich nur nach einer vertieften Analyse erklärt werden kann.

Eine Veränderung an der Zinsfront ist weiterhin nicht in Sicht. Der 2017 auf 1,5 % gesunkene Referenzzins wird mittelfristig nicht weiter sinken, aber auch nicht ansteigen. Damit können die Mieten der WBG weiterhin tief gehalten werden. Mit Abschluss von sehr günstigen Finanzierungen können die WBG ihre Substanz weiter stärken, dies ebenfalls mit kostengünstig erstellten Ersatzneubauten auf ihrem damals günstig erworbenen Land. Die tiefen Zinsen dürfen jedoch weiterhin nicht dazu verleiten, teure Ersatzbauten zu erstellen.

Die vorliegende Kostenstatistik zeigt, dass die WBG in Zürich und Region mit Neubauten und dem kostengünstigen Erhalt der Bestandesliegenschaften weiterhin einen grossen Beitrag für zahlbaren Wohnraum für immer mehr Menschen leisten. Das ist dringender denn je, sind doch im Grossraum Zürich immer mehr Menschen auch des Mittelstandes auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen.

Eine nach wie vor grosse Nachfrage nach gut unterhaltenen und bezahlbaren Wohnungen paart sich mit einer aktiven und innovativen Genossenschaftsbewegung.

3 Von Äpfeln und Birnen (Packungsbeilage)

Wie bereits in der Einleitung bemerkt, wurden in dieser Ausgabe Präzisierungen bei den Daten vorgenommen, die in den Zahlen von 2014 nicht enthalten sind. Dies ist bei Vergleichen zu berücksichtigen.

Es spielt bei der Interpretation der Daten eine grosse Rolle, ob es sich um eine WBG mit vorwiegend kleineren oder grösseren Wohnungen handelt. Dies hat einen Einfluss auf Gebäudeversicherungswert und Anlagewert der Wohnung. Ebenfalls ist kein Vergleich möglich mit einer WBG, die einen hohen Anteil an Reiheneinfamilienhäusern besitzt. Diese haben höhere Anlage- und Gebäudeversicherungswerte, und auch der Unterhalt gestaltet sich anders.

Wenn verglichen werden soll, ist der Vergleich pro Zimmer oder pro Quadratmeter sicher geeigneter. Leider haben jedoch nicht alle WBG Angaben zur Wohnfläche in Quadratmetern gemacht. Trotzdem sind die angegebenen Daten repräsentativ für alle, wie im nächsten Kapitel gezeigt wird.

Weiter gibt es Genossenschaften, die noch einen Nebenerwerb haben – zum Beispiel durch die Verwaltung von anderen WBG oder die Führung von Nebenbetrieben. Diese Zahlen konnten nicht überall entsprechend korrigiert werden und führen zu einer Verfälschung. Diese hat jedoch nach Schätzung des Autors auf das Gesamte nur einen geringen Einfluss. Bei einem Vergleich muss dies jedoch berücksichtigt werden.

Hinzu kommen weitere mögliche Verzerrungen durch Geschäftsfälle, die am Ende oder Anfang eines Jahres eintreffen, wenn beispielsweise eine Siedlung im Dezember in Betrieb genommen wird und die Anlagewerte Ende Jahr aufgeführt sind, aber noch keine Mieteinnahmen zu verzeichnen sind, oder – im gegenteiligen Fall – wenn eine Siedlung Ende eines Jahres ausser Betrieb gesetzt wird und die Mieteinnahmen des Jahres noch enthalten sind, aber die Zahl der Wohnungen per 31.12. gesunken ist. Zudem werden bei einem Abbruch einer Siedlung ja keine Mitarbeitenden entlassen, und Neuvermietung und Inbetriebnahme sind mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden. Deshalb sinken die Kosten während eines Ersatzbaus nicht proportional zur Wohnungszahl, was die Kosten pro Wohnung erhöht. Und wenn auf Ende Jahr noch neue Hypotheken aufgenommen wurden, verfälschen diese auch die Kennzahl des durchschnittlichen Finanzierungssatzes.

Viel gewichtiger ist bei einigen Aussagen, dass in den Anlage- und Gebäudeversicherungswerten auch der Anteil enthalten ist, der nicht dem Wohnen, sondern dem Gewerbe und Tiefgaragenplätzen dient. Diese machen bei einem geschätzten mittleren Wert von Tiefgaragenplätzen von CHF 20 000 und den angegebenen Gewerbeflächen rund 5 % aus. Die effektive Zahl wird etwas höher liegen, da nicht alle WBG ihre diesbezüglichen Zahlen gemeldet haben. Ebenfalls eine Verzerrung könnte durch die kapitalisierten Baurechte entstehen. Wo nicht effektive Zahlen der WBG vorlagen, wurden die Zahlen von 2014 eingesetzt. Wo es neue Baurechte gab, wurden diese mit 2,5 % kapitalisiert. Und schliesslich sind auch neue WBG hinzugekommen, deren Daten vom Durchschnitt der bisherigen etwas differieren und somit die Vergleiche mit 2014 etwas verzerren.

Dann gibt es auch Differenzen bei Vergleichen mit WBG, die nicht dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich unterstehen. Es bestehen verschiedene Regelungen bezüglich der Nebenkosten. Bei der Stadt Zürich können ausschliesslich die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie Reinigung und Allgemeinstrom mit den Nebenkosten verrechnet werden, der Rest muss in der Miete Platz haben, was bei den mietrechtlich vorgehenden WBG anders ist. Diese können somit bei gleicher Kostenstruktur tiefere Mieten und höhere Nebenkosten ausweisen.

Schliesslich gibt es noch Fehlerquellen, weil die Fragebogen nicht richtig oder nicht einheitlich ausgefüllt oder verschieden verbucht worden sind. Hier gibt es verschiedene Praxen bei den Betriebs- und Verwaltungskosten. Auch bei der Eingabe der Daten oder der Auswertung kann es zu Fehlern kommen. Der Herausgeber ist dankbar für Hinweise zu allfälligen Unstimmigkeiten.



4 Mitwirkende Wohnbaugenossenschaften und ihre Merkmale

In dieser Erhebung wurden die Daten von insgesamt 50 WBG erfasst. Diese verfügen über insgesamt 41 623 Wohnungen. Davon befinden sich mit 79 % mehr als drei Viertel in der Stadt Zürich. Den WBG mit Sitz in der Stadt Zürich gehören jedoch bis auf 469 alle Wohnungen. Erstmals sind zwei WBG dabei, die nur Wohnungen ausserhalb der Stadt besitzen.

Wenn von rund 40 000 Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich und 60 000 im Kanton Zürich ausgegangen wird, repräsentieren diese WBG rund 80 % der städtischen Genossenschaftswohnungen und rund 70 % aller WBG im Kanton. Damit besteht eine hohe Repräsentativität der Daten, wenngleich die kleinen und kleinsten WBG in der Studie untervertreten sind.

Bei allen konnte nicht nur die Wohnungszahl, sondern neu auch die Zimmerzahl sowie das durchschnittliche Alter der Liegen-

schaften (Altersindex) erfasst werden. Drei weitere Genossenschaften konnten aus verschiedenen Gründen nicht ausgewertet werden. Bei zwei WBG mussten Korrekturen der Werte wegen ausserordentlicher Ereignisse vorgenommen werden.

Die Tabelle 1 zeigt die Vielfalt der einzelnen WBG, zum Beispiel was die durchschnittliche Zimmerzahl angeht, die von 2,8 bis 4,1 reicht. Dabei spielt insbesondere der Anteil der Ein- und Reiheneinfamilienhäuser eine Rolle, die zimmer- und flächenmässig tendenziell grösser als Etagenwohnungen sind. Sie konnten jedoch nicht speziell ausgewertet werden, weil die Daten jeweils nur für alle Wohnungen einer Genossenschaft vorliegen. Auf jeden Fall vermindert sich die Zahl der Reiheneinfamilienhäuser auf Grund der Ersatzneubautätigkeit allmählich. Beim Tiefstwert handelt es sich um eine WBG, die vor allem kleine Dreizimmerwohnungen oder Alterswohnungen zur Verfügung stellt.

Tabelle 1: Erfasste WBG und ihre Merkmale (2014 in Klammern)

	Total	Mittelwert	Medianwert	Maximalwert	Minimalwert
Anzahl Wohnungen	41 627	838 (899)	604 (651)	4540 (4638)	55 (55)
In der Stadt Zürich	32 873				
Ausserhalb Stadt	8 754				
Davon von städtischen WBG	8 287				
Anzahl Zimmer/Wohnung	141 130	3,4 (3,4)	3,4 (3,4)	4,1 (4,1)	2,8 (2,8)
Anzahl m ² /Wohnung	2 454 996 *	77,8 (76,8)	79,8 (76,3)	110,4 (102,3)	57,9 (66,0)
Anzahl m ² /Zimmer		23,0 (22,6)	23,0 (22,6)	30,4 (26,7)	16,9 (20,1)
Anteil EFH/REFH		5,6 % (6,2)	0 (0)	51,1 % (51,1)	0 (0)
Altersindex		46,1 (46,1)	45,2 (44,7)	88,0 (85,7)	14,7 (8,2)
Subventioniert		2,7 % (2,7)	0 (0)	30,1 % (20,7)	0 (0)

* Diese Quadratmeter-Zahlen stammen von den 34 Genossenschaften, welche die entsprechenden Angaben gemacht haben. Siehe Tabelle 2.

Diese verschieden grossen Wohnungen pauschal zu vergleichen ist nicht möglich. Deshalb wird bei Vergleichen besser auf Auswertungen pro Zimmer oder pro Quadratmeter abgestützt. Ebenso verschieden ist der Altersindex des Wohnungsbestandes. Er drückt das durchschnittliche Alter aller Liegenschaften der WBG aus. Dabei werden Renovationen nicht berücksichtigt. Dieser Wert hat sich im Durchschnitt seit 2014 nicht verändert, weil einerseits eine Verjüngung durch Ersatzbauten und Neubauten erfolgte und andererseits das Durchschnittsalter der übrigen Bauten gestiegen ist.

Die Zahl der subventionierten Wohnungen ist mit 1118 etwas höher als im Jahr 2014 (1036), der Anteil jedoch mit 2,7 % gleich geblieben. Es sind somit WBG mit subventionierten Wohnungen zur Kostenstatistik gestossen. Es sind jedoch nur 20 von den 50 antwortenden WBG, die einen Anteil an subventionierten Wohnungen angeben, und es sind bei der WBG mit dem höchsten

Anteil 30 % des Bestands. Bei dieser Genossenschaft hat die höhere Quote an subventionierten Wohnungen einen Einfluss auf die Mietpreisdaten. In der Gesamterhebung ist dies jedoch vernachlässigbar, machen doch geschätzte 10 % Mietzinsdifferenz über alle subventionierten Wohnungen bei einem Anteil von 2,7 % nur rund CHF 0.40 pro Quadratmeter Wohnfläche aus. Auf Grund der Politik des Stadtrates von Zürich – z. B. durch die Vergabe von Baurechten mit der Auflage eines Anteils subventionierter Wohnungen – könnte sich diese Quote jedoch in den nächsten Jahren wieder erhöhen.

Nur 34 WBG mit insgesamt 31 474 Wohnungen haben Angaben zu Wohnflächen gemacht. Diese Stichprobe zeigt gemäss Tabelle 2 jedoch nahezu die gleichen Kernwerte wie der Durchschnitt aller WBG. Somit sind die Flächenangaben auch aussagekräftig und können für die gesamte Erhebung verwendet werden.

Tabelle 2: Vergleich der WBG mit Flächenangaben zum Total

	Alle WBG	WBG mit Angaben zu Flächen
Anzahl WBG	50	34
Anzahl Wohnungen	41 627	31 474
Anzahl Zimmer/Wohnung	3,4	3,4
Anlagewert *	241 339	241 857
Gebäudeversicherungswert *	303 599	301 998
Anteil EFH/REFH	5,6 %	6,7 %
Altersindex	46,1	46,9

* pro Wohnung (ohne Korrektur)

Wie verhält sich nun die diesjährige Statistik zu derjenigen von 2015, basierend auf den Zahlen des Jahres 2014? Wie in Tabelle 3 ersichtlich, ist der Anteil der Genossenschaften um 16 % gestiegen, aber derjenige der Wohnungen nur um 8 %. Das lässt darauf schliessen, dass die neu dazugestossenen WBG im Durchschnitt kleiner als die bisherigen sind.

Tabelle 3: Vergleich zum Jahr 2014

	2014	2016	Veränderung in Prozent zu 2014
Anzahl WBG	43	50	+ 16 %
Anzahl Wohnungen	38 662	41 627	+ 8 %



5 Kennzahlen zur Bilanz

5.1 Die Vermögensstruktur

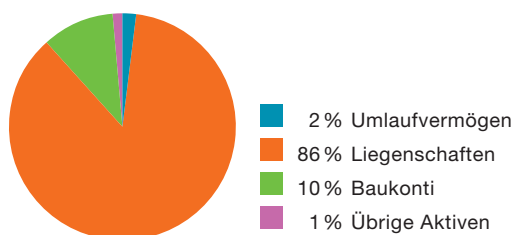
Die Vermögensstruktur wird bei den WBG zweckgemäss durch den Anlagewert der Liegenschaften bestimmt.

Insgesamt repräsentieren die mitwirkenden WBG einen **Anlagewert** von rund CHF 10 Milliarden, was einem Wert von CHF 241 339 (220 437¹) pro Wohnung entspricht. Dieser Wert beinhaltet die kapitalisierten Baurechte, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Er ist seit 2014 um rund 9 % gestiegen, weil einerseits in diesen zwei Jahren rund 1200 neue Wohnungen mit deutlich höheren Anlagewerten dazugekommen sind und weil andererseits viele WBG auch Mittel in Renovationen investiert und teilweise aktiviert haben. Es ist zu berücksichtigen, dass in diesen Anlagewerten zudem (auch 2014) Nicht-Wohnobjekte enthalten sind. Die Genossenschaften geben durchschnittlich 3 % Gewerbeflächen an. Dazu kommen Einstellhallen. Bewertet man einen Parkplatz mit durchschnittlichen Anlagekosten (beim Bau) von CHF 20 000, ergibt sich ein Korrekturfaktor von rund 5,4 % auf den Anlage- und Gebäudeversicherungswert. Dieser Korrekturfaktor ist eher etwas zu tief angesetzt, da nicht von allen WBG bekannt war, wie hoch die Anzahl ihrer unterirdischen Parkplätze ist. Zudem ist der Gebäudeversicherungswert pro Parkplatz sicher höher als der Anlagewert, da Ersterer der Bau- teuerung angepasst wird.

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie die Aktivseite der Bilanzen von den Liegenschaftswerten geprägt ist. Dabei wurde der Buchwert der Liegenschaften berücksichtigt. Dieser setzt sich zusammen aus dem ursprünglich bezahlten Preis für das Land, den Kosten für die ursprünglich getätigten baulichen Investitionen und den zwischenzeitlich vorgenommenen wertvermehrenden und aktivierten Investitionen. Vom daraus resultierenden Anlagewert wurden zur Ermittlung des Buchwerts die bisher vorgenommenen Abschreibungen (Wertberichtigungen) in Abzug gebracht. Die Baurechte sind kapitalisiert enthalten. Wo keine Daten vorlagen, wurden sie mit 2,5 % kapitalisiert. Ebenfalls in den Wertberichtigungen enthalten sind die Einlagen in den Heimfallfonds.

Auffallend sind die sehr hohen Beträge in den **Baukonti** mit insgesamt CHF 1253 Mio. Sie korrelieren mit der hohen Zahl der Wohnungen im Bau und liegen doppelt so hoch wie 2014.

Diagramm 1: Vermögensstruktur



Die **Anlageintensität**, also der Anteil der Liegenschaftswerte und Baukonti an der Bilanzsumme, beträgt 96,8 %, womit die WBG tatsächlich sehr immobile Gebilde sind.

Das **Umlaufvermögen** setzt sich zusammen aus den liquiden Mitteln, den Guthaben bei der Mieterschaft und Dritten sowie aus den transitorischen Positionen. Die Höhe des Umlaufvermögens beläuft sich auf CHF 5610 (5434) pro Wohnung.² Ein Grund für die Höhe des Betrags ist, dass die WBG auf einen Bestand an liquiden Mitteln angewiesen sind, um insbesondere ihre Bauprojekte mitzufinanzieren oder Amortisationszahlungen an die Banken zu leisten.

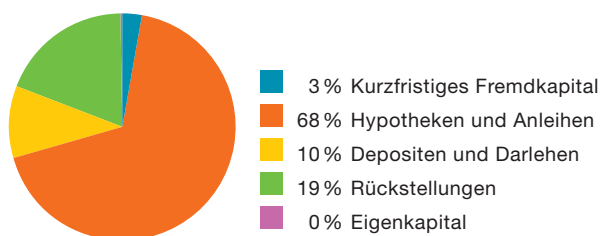
¹ Im Folgenden jeweils in der Klammer die Werte der Kostenstatistik 2014

² Anhang A: Bilanzen 2016

5.2 Die Finanzierungsstruktur

Die Fristenkongruenz (goldene oder klassische Finanzierungsregel) postuliert, dass die Aktiven mit gleich lang befristeten Passiven finanziert werden sollen, dass also zwischen der Bindungsdauer der Vermögensteile und der Überlassungsdauer des Kapitals Übereinstimmung bestehen sollte. Dies ist hier beim kurzfristigen Kapital praktisch der Fall

Diagramm 2: Die Finanzierungsstruktur in CHF pro Wohnung



Die Grafik zeigt die Dominanz des langfristigen **Fremdkapitals** auf der Passivseite. Zum langfristigen Fremdkapital gehören insbesondere die Depositenkassen, Darlehen, Anleihen und Hypotheken. Der Vergleich zeigt jedoch bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten einen Anstieg gegenüber 2014. Das ist darauf zurückzuführen, dass gemäss neuen Rechnungslegungsvorschriften Rückzahlungen von Darlehen und Hypotheken, die innerhalb von zwölf Monaten geleistet werden müssen, neu im kurzfristigen Fremdkapital aufzuführen sind. Darum sind diese Zahlen nicht mit den Zahlen der letzten Kostenstatistik vergleichbar.

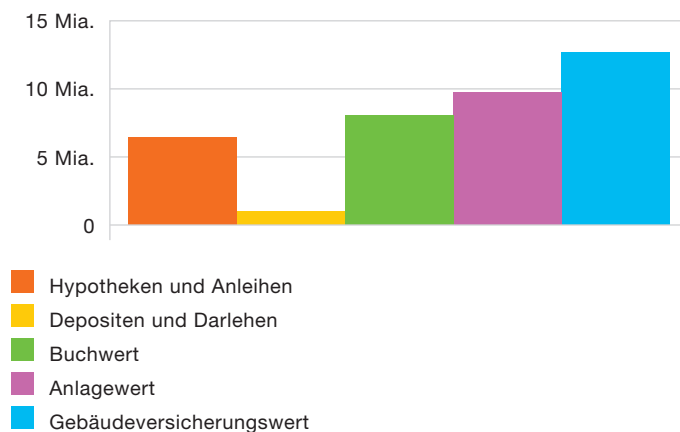
Die Abhängigkeiten von den Banken sind bei den Zürcher WBG durchschnittlich gering, und das Fremdkapital bewegt sich nach Abzug der Depositen- oder Darlehenskassen meist deutlich unter dem Limit einer ersten Hypothek. Allfällige Anteilsquoten auf Emissionen der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau senken diesen Anteil der Bankenfinanzierung weiter. Wenn zusätzlich berücksichtigt wird, dass ein effektiver Marktwert der Liegenschaften deutlich höher liegt als der Buchwert, zeigt sich erst, wie sicher für die Bank, aber auch für die anderen Geldgeber ein finanzielles Engagement bei den WBG ist.

Der **Erneuerungsfonds** ist nicht durch ein entsprechendes Umlaufvermögen gedeckt. Eine solche Deckung braucht es auf Grund der oben beschriebenen tiefen Fremdfinanzierung auch nicht, können in der Regel auf Grund des guten Ratings der WBG doch für Renovationen jederzeit Mittel bei Banken aufgenommen

werden bzw. verfügen die WBG über die entsprechenden Kreditlimiten. Ein Umstand, der der Genossenschaft unnötigen Zinsaufwand spart.

Ebenfalls explizit wird der Sachverhalt im Vergleich zum Gebäudeversicherungswert. Dieser drückt aus, wie teuer es wäre, die Liegenschaft bei einem Schadensereignis wieder zu erstellen.

Diagramm 3: Verhältnis der Finanzierung zum Anlage- und Gebäudeversicherungswert in CHF



Die obige Grafik zeigt, dass der Gebäudeversicherungswert deutlich höher ist als der Buchwert, in dem – im Gegensatz zum Gebäudeversicherungswert – auch das Land enthalten ist. Dieses ist ebenfalls zum damals gekauften Preis bilanziert bzw. die Baurechte sind kapitalisiert. Die meisten WBG verfügen gemäss ihren Angaben über durchschnittliche Landwerte zwischen CHF 20 und 300 pro Quadratmeter. Nimmt man den Durchschnittswert aller genannten Preise, so kommt man auf rund CHF 200 pro Quadratmeter Land. Diese tiefen Anlagewerte erklären sich durch das Spekulationsverbot (Aufwertungsverbot). Zusammen mit der Kostenmiete bilden sie den Grund für die tiefen Mieten der Genossenschaftswohnungen. Mit der Zeit nimmt der Buchwert im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert immer mehr ab, indem einerseits die Immobilie abgeschrieben wird und andererseits der Gebäudeversicherungswert (aber nicht der Anlagewert) mit der Bauteuerung steigt. Berechnet man die Quote, beträgt sie 66 % (Buchwert zu Gebäudeversicherungswert). Je tiefer sie bei einer WBG ist, desto älter sind die Liegenschaften im Durchschnitt.

Ein wichtiges Finanzierungsinstrument sind für viele WBG die **Darlehens- oder Depositenkassen**. Sie erfreuen sich seit vielen Jahren einer immer grösseren Beliebtheit. In diese Kassen können vor allem die Mitglieder einer Genossenschaft freiwillige Einlagen tätigen. Mit diesem Finanzierungsinstrument erhalten die WBG langfristig vergleichsweise günstiges Geld. Darüber hinaus können sie so auch die emotionale Bindung zu ihren Mitgliedern stärken. Die Einlagen in die Kassen werden meist – zum Teil deutlich – über dem Zinssatz eines vergleichbaren Bankkontos verzinst. Die Regelungen sind von Genossenschaft zu Genossenschaft verschieden und hängen davon ab, ob sie möglichst günstiges Geld oder eine möglichst hohe emotionale Bindung und möglichst viel Mitgliedernutzen erreichen will. Es gibt jedoch Einschränkungen für alle. Die Gelder müssen mindestens 6 Monate auf dem Konto liegen, und es gibt keine Bankdienstleistungen, sondern lediglich Ein- und Auszahlungen auf das angegebene Post- oder Bankkonto. So unterstehen diese Anlagemöglichkeiten auch nicht der Bankenaufsicht.

42 der hier ausgewerteten 50 WBG führen eine Darlehens- oder Depositenkasse. Die Höhe der Einlagen am gesamten aufgenommenen Kapital variiert stark und beträgt bei einer WBG 35,6 % (Maximalwert). Insgesamt weisen die 42 WBG CHF 988 Mio. aus, was auf dem Gesamtbestand der Wohnungen dieser Kostenstatistik 13,3 % des Fremdkapitals ausmacht. Der Betrag pro Wohnung beträgt CHF 23 732 und ist seit dem Wert 2014 von CHF 22 874 um fast 4 % gestiegen. Damit ist der rasante Anstieg der letzten Jahre mit jeweils über 10 % deutlich gebremst worden, weil die Genossenschaften die Zinssätze ihrer Depositen gesenkt oder die Einlagen beschränkt haben.

5.3 Erneuerungs-, Abschreibungs- und Heimfallfonds

Der **Erneuerungsfonds** ist dafür bestimmt, die Kosten des werterhaltenden Anteils von baulichen Erneuerungen, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen, zu finanzieren und damit zu verhindern, dass es bei Renovationen ohne hohen Wertzuwachs zu grossen Mietaufschlägen kommt.

Die Alimentierung des Erneuerungsfonds findet über den Mietzins statt, in den 1 % des Gebäudeversicherungswerts³ pro Jahr einkalkuliert wird. Dieser Ansatz wird von den Zürcher Steuerbehörden zum Abzug zugelassen. Der Rückstellungsbestand darf jedoch 15 % der Gebäudeversicherungssumme für diesen pauschalen Abzug nicht übersteigen. Wird das Limit überschritten, wird der überschüssende Teil als Gewinn und Kapital besteuert, es sei denn, der Steuerpflichtige kann nachweisen, dass höhere Rückstellungen geschäftsmässig begründet sind. Zur Vermeidung von unnötigen Steuerkosten sollte dieser Möglichkeit unbedingt die notwendige Beachtung geschenkt werden.⁴

Mit dieser Regelung profitieren die Zürcher WBG und ihre Mieterinnen und Mieter sowie die übrige Immobilienwirtschaft von einer sehr vorteilhaften und zukunftsorientierten Regelung. Indem die heutigen Nutzenden einen finanziellen Beitrag für die durch sie verursachte Abnutzung der Liegenschaften leisten, fällt der Mietzinsaufschlag nach Renovationen mit dieser Vorfinanzierung weniger hoch aus. Das wird besonders dann wichtig, wenn die Zinsen stark ansteigen. In verschiedenen Kantonen wird die für Stadt und Kanton Zürich geltende Regelung als Vorlage für ähnliche Vereinbarungen mit den Steuerbehörden beigezogen.

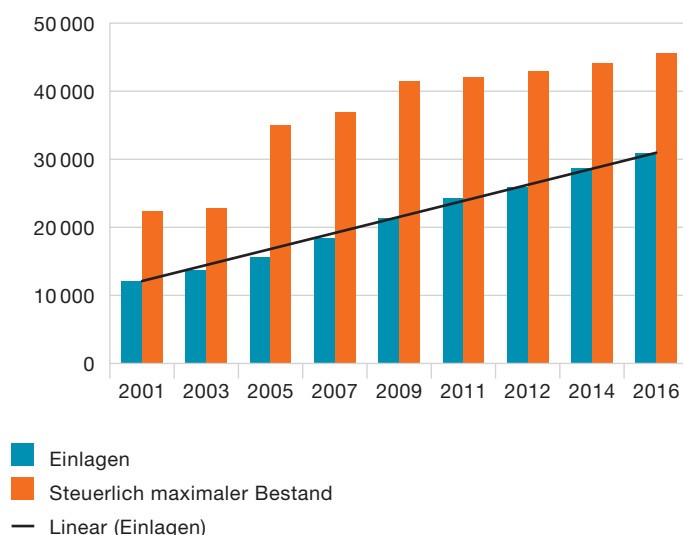
Die Mietenden einer Zürcher Genossenschaft haben 2016 mit ihrem Mietzins CHF 3106 (3083)⁵ pro Wohnung in den Erneuerungsfonds einbezahlt.⁶ Mit 1,02 % liegen sie nur knapp über dem steuerlich möglichen Prozent. Dieser etwas höhere effektive Wert ist ein Hinweis darauf, dass wahrscheinlich vom Steueramt erlaubte Nachäufnungen einzelner WBG erfolgt sind.

Da die Entnahmen auch in den letzten zwei Jahren niedriger waren als die neuen Einlagen, verfügen die erfassten WBG nun für

die zukünftige Erneuerung ihrer Liegenschaften in ihren Erneuerungsfonds über insgesamt CHF 1,285 Milliarden respektive CHF 30 893 (28 554) pro Wohnung.⁷ Dies sind CHF 2339 mehr als noch Ende 2014. Die Differenz zu den Einlagen ist durch die Entnahmen bei Renovationen oder Auflösungen bei Ersatzneubauten zu erklären.

Mit diesen Rückstellungen können die WBG nicht nur ihre Substanz stärken, sondern zudem auch viel selbstbewusster am Kapitalmarkt auftreten, werden die Einlagen in den Erneuerungsfonds aus wirtschaftlicher Sicht doch dem Eigenkapital zugerechnet. Die maximal zulässige Einlage im Erneuerungsfonds von 15 % des Gebäudeversicherungswerts⁸ wird von den WBG mit einem Durchschnitt von 10,2 % (9,7 %) allerdings noch nicht erreicht. liegt aber höher als 2014. Betrachtet man den Maximal- und den Minimalwert, so gibt es erste Wohnbaugenossenschaften, die die 15 % erreicht haben (max. 15,7 %), aber auch eine junge WBG mit 2,5 %, die erst begonnen hat, ihren Erneuerungsfonds zu äufnen.

Diagramm 4: Entwicklung der Erneuerungsfonds in CHF



³ Artikel 14: Rechnungsreglement der Stadt Zürich

⁴ Steuerkommentar zur Weisung des kantonalen Steueramtes vom 20. Juni 2001; zu beziehen bei *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

⁵ Wert in Klammern jeweils von 2014

⁶ Anhang B: Erfolgsrechnungen 2012

⁷ Anhang A: Bilanzen 2012

⁸ Weisung des kantonalen Steueramtes vom 20. Juni 2005

Das Diagramm 4 zeigt die Höhe des kontinuierlich wachsenden Erneuerungsfonds und den steuerlich maximal tolerierten Stand. Dieser wurde ab dem Rechnungsjahr 2005 von 10 % auf 15 % des Gebäudeversicherungswerts und die möglichen Einlagen wurden von 0,75 % auf 1 % des Gebäudeversicherungswerts erhöht. Im Jahr 2016 wurden rund 68 % des Maximums erreicht.

Der Erneuerungsfonds hat im Zusammenhang mit der Erneuerung des Bestandes noch eine weitere wichtige Funktion: Mit einem Abbruch der Liegenschaft für einen Ersatzneubau können die Mittel des Erneuerungsfonds für **Zusatzabschreibungen** genutzt werden, soweit die sonstigen Abschreibungen nicht genügen, um die Liegenschaft auf den handelsrechtlichen Landwert abzuschreiben. Ansonsten muss der Erneuerungsfonds mit steuerlichen Folgen aufgelöst werden. Sobald der Entscheid des zuständigen Gremiums für einen Ersatz vorliegt, können die Zusatzabschreibungen aus dem Erneuerungsfonds linear vorgenommen werden. Gerade für kleinere WBG ist es wegen dieser Regelung auch möglich, innerhalb eines vernünftigen Zeitrahmens einen Ersatzneubau zu planen und zu realisieren. Dies bedingt jedoch eine langfristige strategische Planung nicht nur auf der Gebäude-, sondern auch auf der Finanzebene.

Wie im Kapitel 7.4 (Finanzierungskosten) gezeigt, erarbeiten die WBG meist einen Ertragsüberschuss bei den Finanzierungskosten, den sie für vermehrte **Abschreibungen** nutzen können. Schreibt das Rechnungsreglement der Stadt Zürich 0,5 % des Anlagewerts als notwendige Abschreibung vor, beträgt diese effektiv 1,07 % (1,1 %). Das ist zwar etwas weniger als 2014, jedoch über doppelt so viel wie minimal vorgeschrieben. Damit nutzen die WBG die heutigen guten Zinsumstände, um noch mehr Substanz zu schaffen.

**Tabelle 4: Rückstellungen und Abschreibungen
Ist und Soll (gemäss Reglement)**

	Ist	Soll
Einlagen Erneuerungsfonds vom GV-Wert	1,02 %	1,00 %
Abschreibungen vom Anlagewert	1,07 %	0,50 %

In die Abschreibungen eingerechnet sind auch die Einlagen in den **Heimfallfonds**. Diese werden anstelle eines Wertberichtigungs- oder Abschreibungskontos bei Liegenschaften im Bau recht geäuft. Es handelt sich auch um Rücklagen, die den glei-

chen Regeln wie die Abschreibungen unterliegen. Dabei muss der Anlagewert jedoch bis zum Heimfall auf den dannzumal zu erstattenden Heimfallwert abgeschrieben werden. Gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich sind dies 0,5 % pro Jahr, bei privaten Baurechtsverträgen können es andere Prozentbeträge sein.

Über die gesamten Wertberichtigungen und Rückstellungen gibt die Kennzahl der **Rückstellungsquote** Auskunft. Sie subsummiert Abschreibungs- und Erneuerungsfonds (inkl. Heimfallfonds) und stellt die Summe in Bezug zum Anlagewert. Je höher die Quote, desto weniger braucht es Zusatzabschreibungen für einen Ersatz. Der Kennwert für alle WBG betrug 2016 rund 29,7 % (30,1 %). Der Wert ist gegenüber 2014 leicht gesunken, was mit der hohen Neubautätigkeit zusammenhängt. Die Anlagewerte pro Wohnung sind bei Neubauten meist über doppelt so hoch wie bei den Altbauten, weshalb die Quote auch bei höheren Einlagen mit der Neubautätigkeit sinkt. WBG ohne (Ersatz-) Neubauten zeigen Maximalwerte von bis zu 52 %, und solche mit einem sehr hohen Bestand an (Ersatz-)Neubauten gehen bis zu einem Tiefstwert von 7 %. In diesem Fall handelt es sich um eine junge Genossenschaft, die noch keine entsprechenden Rücklagen äufnen konnte.

Die grosse finanzielle Stärke der WBG zeigt sich ebenfalls wenn man die Anlagewerte nach der Verrechnung der Wertberichtigungen und des Erneuerungsfonds mit den Marktwerten des Landes vergleicht. So besteht ein durchschnittlicher Buchwert der Liegenschaften (Anlagewert minus Abschreibungsfonds) von CHF 2456 pro m² vermietbare Fläche. Gerade bei Altbauten ist der Buchwert infolge längerer Abschreibungsdauer meist noch tiefer. Dazu kommt eine eher tiefere Ausnützung was heisst, dass es pro m² vermietbare Fläche mehr als einen m² Boden braucht. Wenn ein m² Boden nun einen Marktwert von über CHF 2000 hat (was durchschnittlich eher tief ist), ist somit der Restwert der Liegenschaft nach Verrechnung des Abschreibungs- und Erneuerungsfonds tiefer als der Marktwert des Landes. Somit besteht für Banken, aber auch für Depositeneinleger höchste Sicherheit auch bei einem Worstcase (= Konkurs der Genossenschaft). Ein solcher ist jedoch für Mitglieder von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* in den letzten 50 Jahren trotz Immobilienkrisen nicht bekannt und konnte bisher auch von Banken nicht belegt werden.

5.4 Das Eigenkapital

Gemäss Definition umfasst das Eigenkapital das Kapital, das der Genossenschaft von aussen durch die Genossenschafter oder von innen durch das selbst erarbeitete Kapital (Gewinn und Reserven) unbefristet zur Verfügung steht. Das Eigenkapital ist jener Anteil am Gesamtkapital, welcher das finanzielle Risiko trägt. Wie das Aktienkapital bei einer Aktiengesellschaft dient auch das Genossenschaftskapital als Haftungsbasis für die Gläubiger. Allerdings spielt das Eigenkapital der WBG eine weit weniger wichtige Rolle als dasjenige anderer Immobiliengesellschaften.

Der Anteil des Eigenkapitals der in der Kostenstatistik erfassten WBG an der Bilanzsumme beträgt durchschnittlich lediglich 3,8 % (3,8 %), der Median sogar nur 3,2 % (3,3 %). Der Maximalwert liegt bei 9 % und der Minimalwert bei 1,4 %.

Die Immobilienbranche und die Finanzwirtschaft gehen von Sollwerten des Eigenkapitals von minimal 20 % aus. Wie können nun WBG mit so tiefen Werten überleben und die besten Ratings erzielen?

Eine Ursache liegt in der Tatsache, dass die Zürcher WBG auf Grund des Rechnungsreglements nur 6 % Eigenkapital beibringen müssen und sie mit dem Fonds de roulement und den zweiten Hypotheken der PK der Stadt Zürich bis 94 % von Bund und Stadt verbürgt nachrangig finanzieren können. Da die WBG bei Renovationen in der Regel nicht mehr Anteilkapital fordern, verkleinert sich dieses prozentual zum (gestiegenen) Anlagewert. Ein zweiter Grund liegt darin, dass – sobald genügend eigene Mittel und Rückstellungen vorhanden sind – die WBG auch weniger Anteilkapital von den Mietern fordern müssen, da die stillen Reserven (Buchwert zu Marktwert) für die Banken genügend hoch sind, um die Liegenschaften trotzdem zu finanzieren. Diese Bewertungsreserven werden also zu einem grossen Teil als Eigenkapital bewertet.

Gerade junge WBG sind jedoch gezwungen, genügend Anteilkapital von den Mietern zu fordern, um diese 6 % zu erreichen. In der vorliegenden Kostenstatistik sind diese jungen Genossenschaften jedoch untervertreten. Die Maximalwerte wären sonst höher. Der Unterschied zwischen den Minimal- und den Maximalwerten ist jedoch immer noch gross, wie die Tabelle unten zeigt. Der Grund dafür ist, dass jede WBG bei Neubauten andere Regelungen anwendet. Die einen berechnen das Anteilkapital für alle Mieter bei Alt- und Neubauten gleich, andere setzen es bei den Neubauten höher fest, besonders jene jüngeren WBG, welche nicht dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich unterstehen und es deshalb deutlich schwerer haben, das notwendige Eigenkapital aufzubringen (da dort in der Regel mindestens 10 % Eigenkapital gefordert sind).

Ein tiefes Anteilkapital ist aber auch sozialpolitisch sinnvoll, verfügen doch nicht alle Haushalte über genügend Mittel für ein hohes Anteilkapital.

Neu gegründete Wohnbaugenossenschaften sind aufgrund noch fehlender Bewertungsreserven meist gezwungen, relativ viel Anteilkapital von ihren Mietern zu verlangen, um das geforderte Eigenkapital von 6 % zu erreichen.

Tabelle 5: Anteilkapital pro Wohnung und Zimmer (2014 in Klammern)

Anteilkapital	Durchschnitt		Median		Tiefstwert		Höchstwert	
pro Wohnung	7 824	(7 172)	6 986	(6 555)	2 490	(2 817)	47 063	(20 439)
pro Zimmer	2 308	(2 120)	2 053	(1 948)	866	(847)	11 665	(5 860)

Das Anteilkapital ist einerseits aufgrund der Neubauten (die meist mit höherem AK verbunden sind) gestiegen, andererseits weil in der neuen Kostenstatistik erstmals eine relativ junge WBG mitmacht, die mit dem von ihr geforderten Anteilkapital den Höchstwert fast verdoppelt hat.

Knapp vier Fünftel der WBG verzinsen das einbezahlte Genossenschaftskapital und müssen zu diesem Zweck einen steuerrelevanten Gewinn ausweisen. Der maximal ausgerichtete Zinssatz darf gemäss Rechnungsreglement den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.⁹ Dieser beläuft sich für das Berichtsjahr auf 1,75 %, gilt aber nur für die von der Stadt geförderten WBG, wie – mit wenigen Ausnahmen – die mitwirkenden WBG.

Fazit: Die WBG sind trotz wenig ausgewisenerm Eigenkapital sehr solide kapitalisiert und verfügen über grosse Reserven. Diese Reserven zeigen sich auch bei den tiefen Mieten und ihrer Differenz zu den Marktmieten im folgenden Kapitel.

⁹ Artikel 8: Rechnungsreglement der Stadt Zürich



6 Kennzahlen zur Erfolgsrechnung

6.1 Die Erträge

Auf der Ertragsseite einer WBG werden rund 90 % Mietzinseinnahmen für das Wohnen ausgewiesen. Die Vermietung anderer Objekte wird meist separat verbucht. Es können im Rahmen dieser Kostenstatistik jedoch nicht alle Bereinigungen dieser Konten erfolgen, womit ein kleineres Verzerrungsrisiko besteht. Die wahren Kosten sind jedoch tendenziell etwas tiefer als die ausgewiesenen. Das ist insbesondere beim Benchmarking zu beachten.

Die durchschnittlichen Mietzinseinnahmen ohne Nebenkosten entsprechen im Berichtsjahr CHF 13'247 (12'832) pro Wohnung und Jahr¹⁰ und einem Anteil von 89,9 % (90,7 %) der gesamten Erträge. Daraus resultiert ein monatlicher Nettomietzins von CHF 1'103 (1'069) für eine Genossenschaftswohnung. Dieser Wert ist um 3 % höher als noch 2014. Pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt die Miete rund CHF 165 und somit CHF 1 weniger als 2014. Der Median ist mit CHF 166 noch deutlich tiefer als 2014 (CHF 171). Aufgrund der grösseren neu erstellten Wohnungen ist somit die Miete pro Wohnung gestiegen, jedoch – infolge der Senkung der Bestandsmieten – die Miete pro Quadratmeter im Durchschnitt leicht gesunken. Dass die Bestandsmieten sogar stärker gesunken sind, wird gestützt durch den stärker gesunkenen Medianwert.

Vergleicht man diesen Durchschnittswert mit den Bestandsmieten der Stadt Zürich¹¹ ohne die Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ergibt sich eine grosse Differenz zwischen dem kommerziellen und dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt. Die Bestandsmieten der Gemeinnützigen sind pro Quadratmeter um 38,1 % tiefer oder jene von Renditeorientierten um 61,4 % höher. Bei den Angebotsmieten sind die Differenzen noch viel grösser, weil die Bestandsmieten der WBG den Angebotsmieten entsprechen, die Angebotsmieten im übrigen Markt in Zürich und Region jedoch deutlich höher liegen.

Bemerkenswert ist zudem, dass auch die WBG mit den höchsten Durchschnittswerten immer noch deutlich tiefere Mieten ausweisen als die nicht Gemeinnützigen in der Stadt.

Tabelle 6: Mieten nach Wohnung, Zimmer und Quadratmeter (2014 in Klammern)

Miete pro Monat	Ø	Median	Höchstwert	Tiefstwert	Nicht Gemeinnützige (Median)
Wohnung	1 103 (1 069)	1 136 (1 118)	1 555 (1 447)	744 (748)	
Zimmer	325 (315)	333 (329)	456 (423)	240 (241)	
m ²	165 (166)	166 (171)	220 (207)	132 (130)	268 (257)

¹⁰ Anhang B: Erfolgsrechnungen 2014

¹¹ Gemäss Auskunft von Statistik Zürich Daten aus der Bundeserhebung 2015

6.2 Kostenmiete und Vergleich mit den effektiven Mietzinsen

Die WBG erheben eine Kostenmiete. Das heisst, dass der Mietpreis den Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite nicht überschreiten darf und Mietzinserhöhungen mit entsprechenden Kostensteigerungen begründet werden müssen. Bei den massgebenden Kosten handelt es sich um die Zinskosten, die ausgewiesenen Baurechtszinsen, die öffentlichen Abgaben, die Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen und Unterhalts- und Verwaltungskosten.¹² Bei der gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich ermittelten Kostenmiete handelt es sich um die sogenannte höchstzulässige Mietzinssumme, deren Einhaltung die Stadt Zürich bei den von ihr unterstützten Bauträgern kontrolliert.

Die Kostenmiete lässt sich mit einem recht einfachen, aber bewährten Modell berechnen. Dieses wird im Mietzinsreglement definiert. Dabei wird zur Kalkulation der Zinskosten der Anlagewert der Liegenschaften mit dem aktuellen, vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich veröffentlichten hypothekarischen Referenzzinssatz¹³ kapitalisiert. Für die Finanzierung aller übrigen Kosten werden 3,25 % vom Gebäudeversicherungswert als sogenannter Zuschlag (Betriebsquote¹⁴) gerechnet und – zusammen mit eventuellen Baurechtszinsen – zu den Zinskosten addiert. Das Total dieser drei Positionen entspricht der sogenannten höchstzulässigen Mietzinssumme, die pro Siedlung berechnet wird. Innerhalb der Siedlungen kann es nach der Bewertung der Wohnungen zum Beispiel zu Ausgleichen nach Stockwerken kommen.

Tabelle 7: Kostenmiete pro Monat und Wohnung im Vergleich zu den effektiven Mietzinsen

		2016	2014
Zinskosten kalkuliert	CHF	3 859	4 128
Baurechtszinsen	CHF	281	28
Betriebskosten	CHF	9 332	9 556
Kostenmiete kalkuliert	CHF	13 472	13 965
Mietzinse effektiv	CHF	13 247	13 964
Ausschöpfungsgrad		98,3 %	99,2 %

Aufgrund der vorliegenden Zahlen resultiert daraus für 2016 auf der Basis des durchschnittlichen Referenzzinssatzes BWO von 1,75 % (2 %) und des durchschnittlichen Werts der Gebäudeversicherung eine kalkulierte Kostenmiete von CHF 13 472 pro Wohnung und Jahr. Die effektiven Mieten sind CHF 225 pro Jahr tiefer, und es resultiert ein Mietzinsausnutzungsgrad von rund 100 %.

Das Mietzinsreglement sieht eine Senkung der Mieten vor, wenn der Referenzzins seit der letzten Anpassung um 0,5 % gesenkt wurde. Somit haben nicht alle Genossenschaften die Mieten angepasst, weil sie bereits bei der Reduktion des Referenzzinses auf 1,75 % eine Senkung durchgeführt haben. Sie haben deshalb leicht höhere Mieten. Dann gibt es auch WBG, die die Mieten für Liegenschaften nicht gesenkt haben, weil sie Zusatzabschreibungen machen müssen, um die Bauten bis zum Ersatz abzuschreiben, oder weil sie erhöhte Rückstellungen zu finanzieren haben, um Renovationen durchführen zu können. Tiefere Sätze haben insbesondere WBG, die baulich nicht aktiv sind und keinen Bedarf an zusätzlichen Rückstellungen haben.

Tabelle 8: Ausschöpfungsgrad der höchstzulässigen Mieten

Ausschöpfungsgrad	2016	2014
Durchschnitt	98,3 %	99,2 %
Median	100,3 %	100,8 %
Höchstwert	118,3 %	116,8 %
Tiefstwert	70,1 %	85,1 %

Den tiefsten Wert erzielt eine kleinere WBG, weil einer ihrer Neubauten erst im Laufe des Jahres bezogen, die Sollmiete aber über das gesamte Jahr berechnet wurde.

¹² Artikel 2: Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement) der Stadt Zürich

¹³ www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/index.html?lang=de

¹⁴ Artikel 3: Mietzinsreglement der Stadt Zürich

6.3 Analyse des Betriebszuschlags (Quote)

Gemäss Definition der Kostenmiete werden zur Kalkulation der Kosten 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts als sogenannter Zuschlag (Betriebsquote) berechnet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Quote in Franken und den Anteil der einzelnen Kostenarten an der gesamten Quote. Es ist zu berücksichtigen, dass diese Werte pro Wohnung auch Verzerrungen enthalten, da wie 2014 auch die Kosten für andere Objekte darin enthalten sind. Neu sind jedoch die Einlagen in andere Fonds (Solidaritätsfonds etc.) enthalten, die jedoch weniger als 1 % des Aufwands ausmachen.

Die Einlagen in die anderen Fonds wurden 2014 nicht separat ausgewiesen.

Tabelle 9: Kostenanteile an den Quoten

Kostenart pro Wohnung	CHF 2016	Quote am GVW
Gebäudeversicherungswert	303 599	100 %
Kosten pro Wohnung		
Steuern	185	0,06 %
Unterhalt und Reparaturen	2 824	0,93 %
Abgaben	823	0,27 %
Verwaltung	1 132	0,37 %
Übrige Kosten	790	0,26 %
Abschreibungen auf EDV und Mobilien	109	0,04 %
Einlagen Erneuerungsfonds effektiv	3 106	1,02 %
Einlagen in andere Fonds	135	0,04 %
Abschreibungen effektiv	2 504	0,82 %
Total Kosten effektiv (ohne Gewinn)	11 608	3,82 %
Solleinlagen Erneuerungsfonds gemäss Reglement	3 036	1,00 %
Sollabschreibungen gemäss Reglement	1 166	0,38 %
Total Kosten gemäss Reglement	10 200	3,36 %

Es zeigt sich, dass die Quote für das Jahr 2016 mit effektiven Kosten von 3,82 % des Gebäudeversicherungswerts deutlich über dem Richtwert von 3,25 % liegt. Der Hauptgrund dafür liegt bei den zusätzlichen Abschreibungen und Rückstellungen. Rechnet man nur die reglementarischen Rückstellungen ein, liegt die Quote mit 3,36 % nur noch 0,11 % über dem Richtwert,

obwohl auch die Gebäudeversicherungswerte pro Wohnung seit 2014 gestiegen sind. Ansonsten wäre der Anteil noch höher gewesen. Insgesamt konnte in den letzten Jahren deutlich mehr als vorgeschrieben für Rückstellungen verwendet werden. Die Mittel dazu stammen aus einem Ertragsüberschuss bei den Finanzierungskosten, wie im nächsten Kapitel aufgezeigt wird.

6.4 Analyse der Finanzierungskosten

Gemäss der Kostenmiete darf der Anlagewert (ohne kapitalisiertes Baurecht) für den Finanzierungsteil mit dem Referenzzinssatz verzinst werden. Das ergibt bei einem Zinssatz von 1,75 % einen kalkulatorischen Wert von CHF 3859 pro Wohnung. Die effektiven Zinskosten betragen jedoch nur CHF 2561. Dies hat zwei Gründe. Einerseits konnten sich die WBG – wie weiter unten dargestellt – günstiger als zum Referenzzinssatz finanzieren. Andererseits musste der Anlagewert nicht voll finanziert werden, weil Hypotheken und andere fremde Mittel durch Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds amortisiert bzw. zurückbezahlt werden konnten. Diese beiden Fonds machen durchschnittlich immerhin 31 % des Anlagewerts aus, die somit nicht zu finanzieren sind. Je mehr nun schon zurückbezahlt wurde und die Fonds damit geäufnet sind, desto höher wird der Ertragsüberschuss, der wiederum für zusätzliche Rückstellungen verwendet werden kann. Dieser Effekt ist sehr wichtig, damit die WBG über Reserven bei steigenden Zinsen verfügen (da steigen der Referenzzins und damit die Mehreinnahmen durch Zinserhöhungen auch träge) und damit sie auch die demodierten Liegenschaften schneller abschreiben und ersetzen können.

Die gesamten Zinszahlungen (ohne Baurechte) machen rund 1,1 % des gesamten Anlagevermögens aus. Die Zinsdifferenz zum Referenzzins hat sich 2016 mit 0,65 % gegenüber 0,73 % 2014 verkleinert. Das hat damit zu tun, dass die effektiv bezahlten Zinsen weniger stark sanken als der Referenzzins.

Der effektiv bezahlte Zinssatz, gerechnet auf die effektiv aufgenommenen Mittel (Hypotheken, Anleihen und Depositen bzw. Darlehen), war jedoch im Durchschnitt höher. Er betrug 1,43 %. 2014 war dieser Wert noch um 0,24 % höher gewesen. Die WBG konnten also immer noch von den sinkenden Zinsen profitieren. Mit dem 2017 weiter gesunkenen Referenzzins werden die Finanzierungskosten aber nicht im gleichen Mass weiter sinken. Die Schere wird sich schliessen und der Finanzierungsüberschuss geringer werden, wie es bereits 2016 gegenüber 2015 geschehen ist.

Dies betrifft jedoch nicht alle WBG gleichermassen. Die effektiv bezahlten Zinsen schwanken zwischen 0,57 % und 2,2 %. Der tiefste Wert deutet auf eine Genossenschaft hin, die sich nur mit Libor-Hypotheken finanziert hat oder am Jahresende noch Geld aufgenommen hat. Für den höchsten Wert könnten noch nicht ausgelaufene ältere langfristige Hypotheken mit höheren Zinssätzen der Grund sein, aber auch teure Baurechte oder Swaps, für die derzeit zusätzlich ein negativer Libor bezahlt werden muss.

Insgesamt haben die WBG auf dem Finanzierungsteil einen Überschuss von 0,65 % des Anlagevermögens realisiert. Dieser diente einerseits der Kompensation der Mehraufwendungen der Quote (3,38 % statt 3,25 %) sowie den Zusatzabschreibungen (1,07 % des Anlagewerts statt 0,5 %). Ein Teil der Zusatzabschreibungen diente sicher dem Zweck, die Restwerte bei geplanten Ersatzneubauten abzuschreiben.

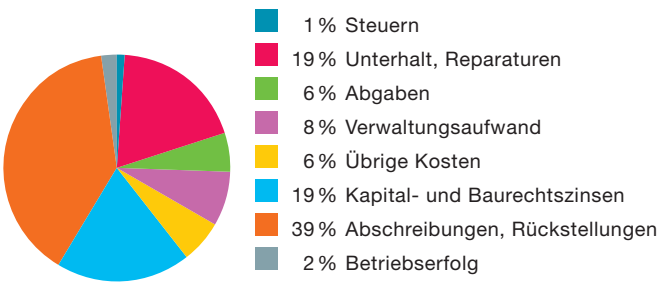
Tabelle 10: Vergleich der effektiven mit den kalkulierten Zinskosten

Zinskosten	2016			2014		
	CHF	Zins auf Anlagewert	Zins auf Fremdkapital	CHF	Zins auf Anlagewert	Zins auf Fremdkapital
Total Zinszahlungen	2 561	1,10 %	1,43 %	2 786	1,27 %	1,77 %
Kalkuliert	3 859	1,75 %	1,75 %	4 409	2,00 %	2,00 %
Differenz	– 1 298	– 0,65 %	– 0,43 %	– 1 623	– 0,73 %	– 0,23 %

6.5 Die Zusammensetzung der Kosten

Aufgrund der Definition der Kostenmiete und der Erläuterungen in den vorangegangenen Kapiteln kann davon ausgegangen werden, dass Kosten und Mieterträge ungefähr gleich hoch sind. Deshalb kann die Kostenstruktur bei WBG vereinfacht anhand eines Mietfrankens erläutert werden, der auch in vielen Geschäftsberichten von WBG verwendet wird, Rechenschaft über die Verwendung der Mietzinseinnahmen abzulegen. Der Mietfranken veranschaulicht, in welche Kosten die Einnahmen aus den Mietzinsen investiert wurden. Die nachfolgende Grafik fasst die Kosten der mit der vorliegenden Kostenstatistik ausgewerteten Zürcher WBG in einem einzigen Mietfranken zusammen.

Diagramm 5: Der Mietfranken 2016



Der Mietfranken zeigt, dass Rückstellungen und Abschreibungen auf Immobilien mit einem Anteil von 39 % den mit Abstand höchsten Kostenfaktor darstellen. An zweiter Stelle folgen die Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften sowie für Reparaturen.

Die Verwaltungskosten beinhalten insbesondere die Saläre und Sozialleistungen des Verwaltungspersonals. Die Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen sind in den übrigen Betriebskosten enthalten. Der Umgang mit den Vorstandsentschädigungen ist von der Stadt Zürich geregelt. Die entsprechende Regelung findet sich in den Artikeln 18–21 des Rechnungsreglements. Dieses unterstützt auch viele WBG ausserhalb von Zürich bei der Festsetzung der Vorstandsentschädigungen. Gemäss Reglement ist die Gesamtsumme der Vorstandsentschädigungen in der Jahresrechnung separat auszuweisen.

Die Position «Übrige Kosten» beinhaltet diverse Verwaltungskosten wie Büromiete, Büromaterial, Porti, Versicherungen, Anlässe, Geschäftsmobiliar und Geschäftsbericht, aber auch die übrigen Betriebskosten (eigene Zeitschrift, Vorstandsentschädigungen, Siedlungsvereine etc.)

Eine neue oder erst vor wenigen Jahren gegründete WBG, die (fast) ausschliesslich Neubauten in ihrem Portefeuille hat, kann sich beim Mieterfranken, der auf den Kosten pro Wohnung basiert, nicht mit dem vorliegenden Mix vorwiegend älterer WBG mit sehr unterschiedlichen Liegenschaftsbeständen vergleichen. Dies vor allem weil auch zu Beginn mehr Finanzierungs- und weniger Unterhaltskosten anfallen und die Anlage- und Gebäudeversicherungswerte verschieden sind.

Interessant ist deshalb eine Aufschlüsselung der Kosten nicht nur nach der Kategorie Wohnung, sondern auch nach Zimmern und Quadratmetern, lässt dies doch grössere Vergleiche zu.

Tabelle 11: Die Aufteilung der Kosten in CHF (2014 in Klammern)

Kostenart	Pro Wohnung		Pro Zimmer		Pro m²	
Steuern	185	(177)	55	(52)	2.40	(2.50)
Unterhalt und Reparaturen	2 824	(2 913)	833	(861)	35.60	(39.40)
Abgaben	823	(795)	243	(235)	10.30	(10.50)
Verwaltung	1 132	(880)	334	(260)	13.90	(11.60)
Übrige Kosten	790	(554)	233	(164)	9.70	(7.90)
Abschreibungen auf Mobilien	109	(84)	32	(25)	1.60	(1.30)
Total Kosten Unterhalt und Verwaltung	5 862	(5 404)	1 729	(1 598)	75.60	(72.50)

Die Analyse der einzelnen Kosten zeigt, dass die Verbuchungspraxis der Genossenschaften differiert, insbesondere wenn Hauswartungslöhne oder auch übrige Kosten und Steuern in den Verwaltungskosten verbucht werden. Ebenfalls bestehen unterschiedlichste Praxen, was aus dem Erneuerungsfond finanziert und was über die laufende Rechnung im Unterhalt verbucht wird. Mit den neuen Rechnungslegungsvorschriften werden zudem neu übrige Betriebskosten ausgewiesen. Diese wurden den übrigen Kosten zugewiesen, um die Vergleichbarkeit mehr oder weniger zu wahren.

Die Analyse der Median-, Maximal- und Minimalwerte zeigt die grosse Verschiedenheit der Kostenstrukturen der WBG. Der Median ist tiefer als der Mittelwert. Das deutet darauf hin, dass wenige Genossenschaften deutlich höhere Betriebs- und Verwaltungskosten ausweisen. Dies könnte neben dem, was unter Unterhalt genommen und nicht aktiviert wurde, auch mit vermehrten Aufwendungen von Genossenschaften für nicht die Wohnungen betreffende Aktivitäten wie Fremdverwaltungen oder die Führung von anderen Betriebszweigen zusammenhängen. Ausserdem können auch grössere Aufwendungen für Jubiläen und Weiteres eine Rolle spielen. Bei einigen Genossenschaften sind solche Erklärungen und Zusammenhänge eindeutig sichtbar. Zur genauen Beurteilung bräuchte es jedoch eine vertiefte Analyse aller Beteiligten mit Zeitreihen, was im Rahmen dieser Kostenstatistik nicht geleistet werden kann.

Interessant ist auch, dass die Vergleiche der Verhältnisse zwischen den Werten pro Wohnung und den Werten pro Quadratmeter deutlich differieren. Der Maximalwert pro Wohnung ist um 57 % höher als der Mittelwert. Bei den Quadratmeter-Angaben sind es nur 37 %. Es muss somit angenommen werden, dass die Maximalwerte von einer WBG mit höheren Wohnflächen stammen. Diese These konnte nicht verifiziert werden, da von der betreffenden WBG keine Flächenangaben vorlagen.

In den Finanzierungskosten gemäss Tabelle 13 sind auch die Baurechtszinsen enthalten. Auch hier zeigt sich das gleiche Phänomen wie bei den vorherigen Kosten. Der Median ist tiefer als der Mittelwert. Hier unterscheiden sich aber die minimalen und die maximalen Werte pro Wohnung um den Faktor 7. Nimmt man die Werte pro Quadratmeter, sinkt dieser Faktor auf 4,5, was immer noch eine beträchtliche Spanne darstellt. Analysiert man die Werte näher, zeigt sich, dass insbesondere jüngere WBG und solche mit einer Neubautätigkeit in jüngster Vergangenheit deutlich höhere Werte aufweisen als ältere WBG, die keine Neubauten erstellt haben, sondern ihre Häuser lediglich gut in Stand hielten. Diese WBG konnten in den letzten Jahrzehnten viel Fremdkapital amortisieren und haben somit heute deutlich tiefere Finanzierungskosten als diejenigen, die neu gebaut haben und/oder jünger sind.

Tabelle 12: Total Kosten Unterhalt und Verwaltung in CHF (ohne Abschreibungen Betriebsanlagen)

	Mittelwert	Median	Maximal	Minimal
Pro Wohnung	5 754	5 385	9 058	3 527
Pro Zimmer	1 697	1 617	2 503	1 029
Pro m ²	70	66	96	48

Tabelle 13: Total Finanzierungskosten in CHF

	Mittelwert	Median	Maximal	Minimal
Pro Wohnung	2 842	2 567	6 169	877
Pro Zimmer	838	741	1 777	283
Pro m ²	34	32	56	13



6.6 Die Veränderungen der Kosten gegenüber 2014

Im Vergleich sind die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung im Berichtsjahr gegenüber dem Jahr 2014 insgesamt um 4,3 % gestiegen. Insbesondere gestiegen sind die Verwaltungskosten und die übrigen Kosten. Ein Treiber ist, dass die WBG ihre sozialen und kulturellen Angebote immer mehr ausbauen. Ebenfalls ein Grund kann sein, dass Genossenschaften vermehrt Fremdmandate ausüben oder die Kosten eigener Betriebe wie Cafés oder Bäckereien über die Verwaltungskosten verbuchen. Diesen neuen Entwicklungen müsste in einer späteren Kostenstatistik nachgegangen werden.

Die Rechnungslegungsvorschriften wurden geändert. Darum wurden in den letzten Jahren auch die Buchhaltungsregeln sowie die Konten angepasst. Das und die immer noch unterschiedlichen Verbuchungstechniken machen zeitliche Vergleiche nicht einfach. Deshalb werden in der Folge nur noch Steuern und Abgaben, Verwaltung und Unterhalt sowie Finanzierungskosten und Rückstellungen verglichen.

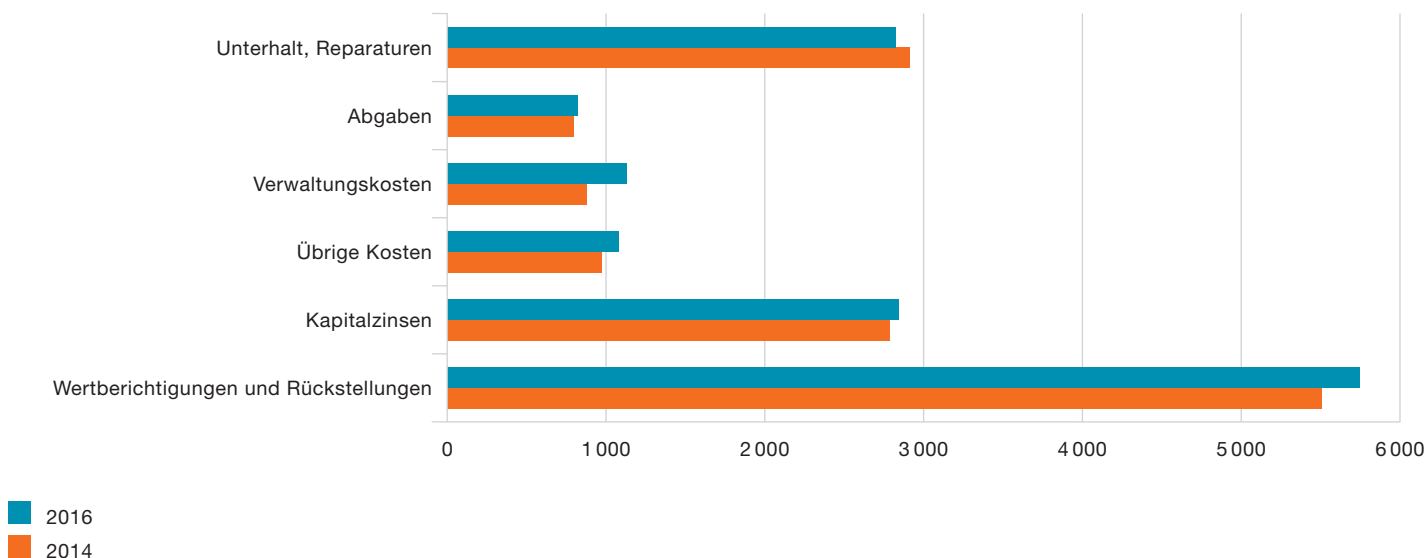
Tabelle 14: Veränderung der Kostenarten 2016/2014 in CHF

Kostenart	2016 (Whg.)	2014 (Whg.)	Veränderung	2016 (m²)	2014 (m²)	Veränderung
Steuern	185	177	4,5 %	2.30	2.40	– 4,2 %
Abgaben	823	795	3,5 %	10.00	10.20	– 2,0 %
Verwaltung und Unterhalt*	4 855	4 441	9,4 %	59.30	58.20	1,2 %
Finanzierung	2 842	2 787	2,0 %	33.70	33.60	0,3 %
Abschreibungen / Rückstellungen	5 744	5 659	1,5 %	69.50	70.10	– 0,4 %
Total	14 449	13 859	4,3 %	174.80	174.50	0,2 %

* inkl. Abschreibungen auf Betriebsmobilen

Auffallend an obiger Tabelle ist, dass der Anstieg der Kosten pro Wohnung oder pro Quadratmeter verschieden gross ist. Eine Differenz von rund 1,4 % lässt sich durch die durchschnittlich grösseren Wohnungen 2016 gegenüber 2014 erklären. Dann differieren die Gesamtsummen der Kosten aller WBG, die Angaben zu den Quadratmetern gemacht haben, vom Total aller WBG, die mitgemacht haben, um rund 2,5 %. Das heisst, dass die Kosten der acht WBG, die keine Quadratmeterzahlen angegeben haben, um diesen Betrag höher waren und es so zu dieser Verzerrung kam. Bei einem Benchmarking muss auf die Kosten pro Quadratmeter abgestellt werden.

Diagramm 6: Kostenvergleich 2014/2016 in CHF



Die obige Grafik zeigt, wie sich die Kostenkategorien inkl. Rücklagen gegenüber dem Jahr 2014 verändert haben.

Die Zunahme bei den Abschreibungen und bei den Einlagen in den Erneuerungsfond beträgt pro Wohnung 1,5%. Sie ist vor allem auf die höheren Anschaffungskosten (Anlagewert, Gesteuerungskosten etc.) und Gebäudeversicherungswerte der vielen neuen und grösseren Wohnungen zurückzuführen, die auch höhere Rückstellungen ermöglichen. Auf der anderen Seite stand weniger für Abschreibungen als 2014 zur Verfügung, da die Kosten gestiegen und die Mieten gesunken sind. Dies zeigt sich im Vergleich der Quadratmeterwerte.

6.7 Die Kosten im Zeitablauf

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 24 Jahren. In dieser Zeit erhöhten sich die Gesamtkosten um 36 % von CHF 10 631 auf CHF 14 449. Die Zinskosten reduzierten sich in dieser Zeit von CHF 4 928 auf den bisher niedrigsten Wert von CHF 2 842 und ihr Anteil an den Gesamtkosten sank von 46 % auf 20 %. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Anteil der Abschreibungen und Rückstellungen, welche seit 2003 höher sind als die Kapitalzinsen, von 20 % auf 40 %. Der Anteil der Unterhaltskosten erhöhte sich von 18 % auf 19 % respektive in absoluten Zahlen von CHF 1 882

auf CHF 2 824. 1992 entfielen 37 % der gesamten Kosten auf das Total der Positionen Gebäudeunterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen; 2016 betrug der Anteil dieser Kosten, die für die Stärkung der Substanz eingesetzt wurden, bereits 60 %. Der Anteil der Verwaltungs- und der übrigen Kosten (Steuern und Abschreibungen auf EDV und Immobilien sowie neu übrige Betriebskosten) erhöhte sich im Verlauf dieser 24 Jahre von 8 % (CHF 873) auf 15 % (CHF 2 107). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Buchhaltungsregeln (wo was zu verbuchen ist) seit 1992 verändert haben.

Diagramm 7: Entwicklung der Kosten 1992–2016 in CHF

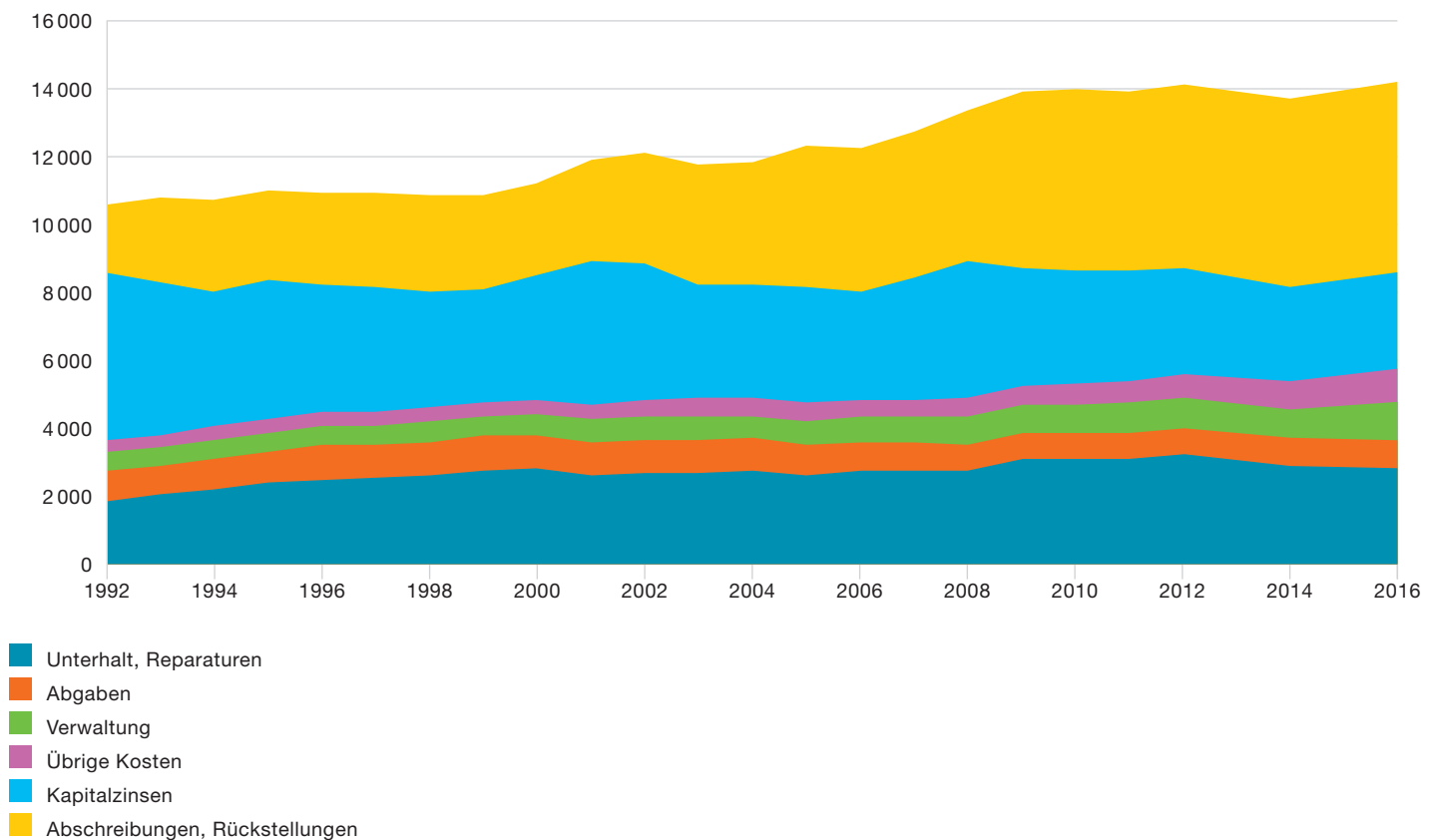
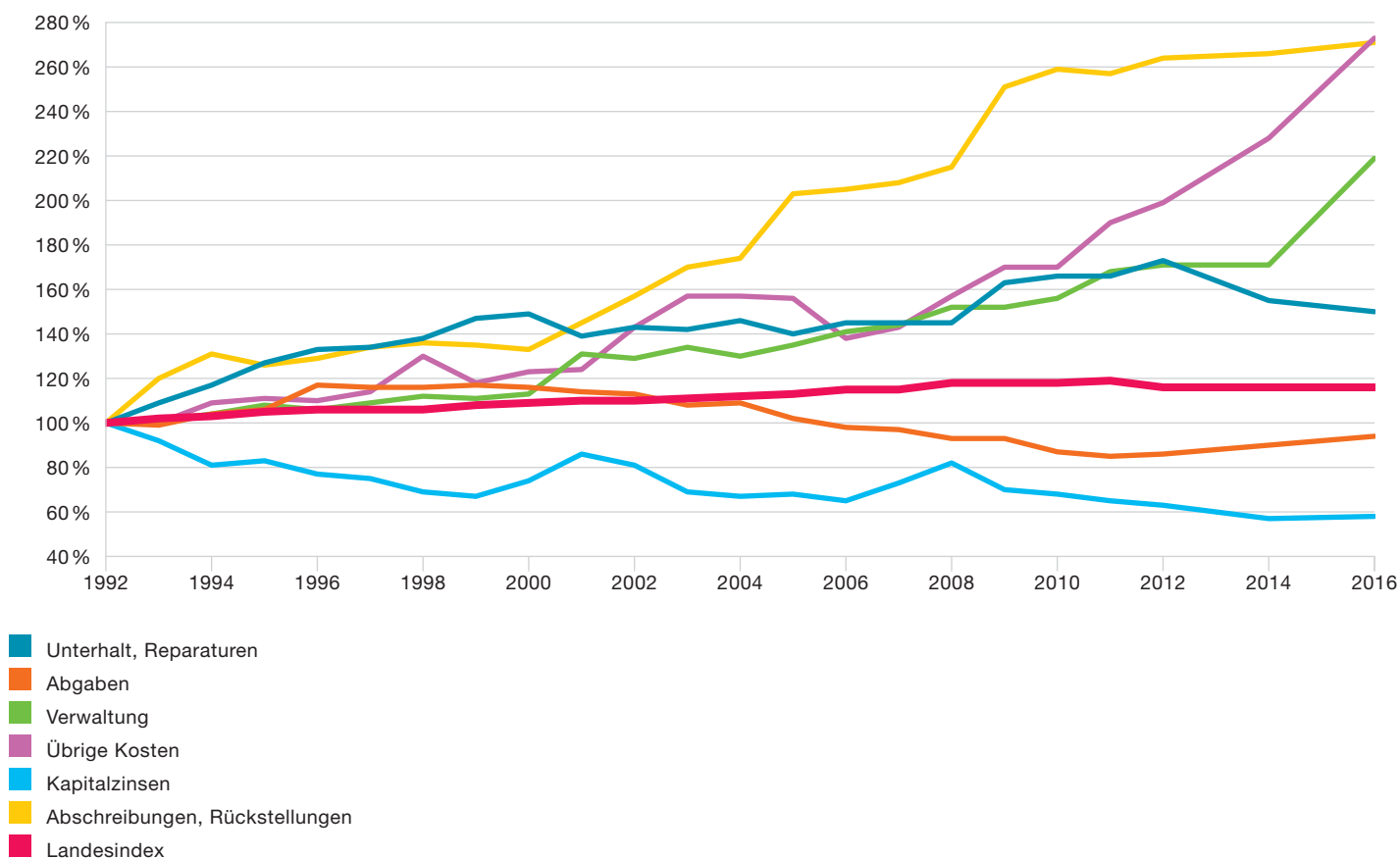


Diagramm 8 zeigt die Entwicklung der Kostenarten und zusätzlich die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise in Prozenten. Es ist gut zu erkennen, dass sich in diesen 26 Jahren die Zinskosten und die öffentlichen Abgaben rückläufig entwickelt haben. Die übrigen Kosten sind gestiegen, und die Zunahme war deutlich höher als diejenige der Konsumentenpreise. Das hat insbesondere mit den grösseren Rückstellungen zu tun, die die WBG in den letzten 22 Jahren aus der Jahresrechnung finanzieren.

Diagramm 8: Entwicklung der Kostenveränderungen und des Landesindexes der Konsumentenpreise



6.8 Der Cashflow

Der Cashflow zeigt auf, wie viele Mittel der WBG über das Betriebsergebnis, die Äufnung von Fonds oder Wertberichtigungen als Liquidität zufließen. Diese wird dann entweder für die Rückführung von Hypotheken oder aber für Investitionen genutzt. Damit kann bei Investitionen auf eine Fremdfinanzierung verzichtet bzw. diese verringert werden. Zudem dient der Cash-flow der Bezahlung der Zinsen des Anteilkapitals.

Der berechnete Cashflow (Praktikermethode) betrug 2016 wie schon 2014 über CHF 6000 pro Wohnung und Jahr, was rund 41,7 % der Mieteinnahmen ausmacht.

Tabelle 15 zeigt auch, dass die Werte von Genossenschaft zu Genossenschaft wie schon 2014 von 29 % bis über 60 % sehr stark variieren. Der durchschnittliche Wert beträgt 41,7 %. Damit wird weiterhin fast die Hälfte der Einnahmen für die Bildung von Rückstellungen und den Wertverzehr verwendet. Dieser hohe Prozentsatz ändert sich jedoch schnell, wenn die Zinsen und damit die Gesamtkosten wieder steigen und damit weniger Abschreibungen und Rückstellungen getätigt werden können. Er ist auch deshalb gesunken, weil sich der Referenzzinssatz den effektiven Zinskosten annähert und so weniger Finanzierungsgewinn für zusätzliche Wertberichtigungen genutzt werden kann.

Auf die Wohnungszahl dieser Studie aufgerechnet stehen den WBG rund CHF 250 Mio. pro Jahr für die Eigenfinanzierung von Renovationen und Neubauten zur Verfügung. Aufgerechnet auf die Mitglieder des Regionalverbandes sind es bereits rund CHF 370 Mio. Bei Investitionen für eine neue Wohnung in der Höhe von CHF 400 000 können damit bereits über 900 neue Wohnungen ohne Fremdmittel finanziert werden. Dass ein grosser Teil der eigenen Investitionen über den Cashflow gedeckt werden konnte, zeigt auch, dass der gesamte Anlagewert pro Wohnung (inkl. Baukonto) stärker angestiegen ist als der Fremdmittelanteil pro Wohnung.

Tabelle 15: Die Zusammensetzung des Cashflows in CHF pro Wohnung (2014 in Klammern)

Kostenart	2016		Median	Maximal	Minimal
Abschreibungen Betriebsanlagen	109	(239)	50	1 019	0
Einlagen Erneuerungsfonds	3 106	(3 086)	3 122	5 439	1 457
Wertberichtigungen Immobilien und Einlagen Heimfallfonds	2 504	(2 414)	2 492	5 688	798
Betriebsergebnis	292	(308)	238	1 834	0
Total	6 011	(6 051)			
Cashflow in % des Ertrags	41,7 %	(43 %)	42,7 %	(60,4 %)	29,1 %

7 Die Kauf- und Bautätigkeit der Genossenschaften

In dieser Kostenstatistik wurde erstmal ausgewertet, wie viele Wohnungen von den an der Statistik beteiligten Genossenschaften in und ausserhalb der Stadt Zürich gebaut und gekauft worden sind.

Die WBG haben in den Jahren 2015/2016 insgesamt 1264 Wohnungen neu in Betrieb genommen, zum Teil als Neubauten, zum Teil als Ersatz für rund 700 alte Wohnungen. Davon sind 968 Wohnung in der Stadt Zürich entstanden und 296 ausserhalb.

Damit leisten die WBG einen substanziellen Beitrag an das Wachstum und die Verdichtung der Stadt Zürich. Die Angaben weisen zudem auf eine rekordhohe aktuelle Bautätigkeit hin. 2405 Wohnungen sind Ende 2016 im Bau und werden somit zwischen 2017 und 2018 bezogen werden. 570 dieser Wohnungen entstehen ausserhalb der Stadt Zürich. Ein Teil der Neubauten ersetzen rund 806 alte Wohnungen, wobei davon nur 46 ausserhalb der Stadt Zürich entstehen. Wie die folgende Tabelle zeigt, ist das Wachstum (berechnet am Bestand) ausserhalb der Stadt höher, und die Ersatzneubautätigkeit konzentriert sich insbesondere auf die Stadt Zürich.

Der Bericht zur Studie «Verdichtungs- und Neubautätigkeit der Zürcher Wohnbaugenossenschaften» (herausgegeben 2014 vom Regionalverband Zürich) zeigt, dass durchschnittlich bis 2050 rund 250 Wohnungen aus Verdichtungen dazukommen. Die derzeitige Rate ist deutlich höher, was dazu führt, dass diese Verdichtungsrate später eher sinken wird. Zudem sind die noch freien grösseren städtischen Baurechtsareale begrenzt. Sie werden in den nächsten zehn Jahren überbaut sein und wohl nur teilweise den WBG zugeschlagen. Damit wird die Neubautätigkeit der WBG längerfristig wieder sinken.

Die WBG versuchen auch mit Käufen mehr Wohnraum der Spekulation zu entziehen. Oft sind es Arrondierungen. In den Jahren 2015 und 2016 wurden insgesamt 161 Wohnungen gekauft, davon 54 in der Stadt Zürich und 107 ausserhalb. Berücksichtigt man die Käufe der Stiftung PWG und der Wogeno (welche beide nicht in der Kostenstatistik enthalten sind und in diesen zwei Jahren rund 100 Wohnungen gekauft haben), ergibt sich in der Stadt Zürich eine Kaufquote von rund 75 Wohnungen pro Jahr. Um das städtische Ziel eines Anteils von 33 % der Gemeinnützigen an den Mietwohnungen zu erreichen, müsste diese Quote deutlich höher sein, vor allem wenn man berücksichtigt, dass die Ressourcen der Verdichtung beschränkt sind.

Tabelle 16: Bau- und Kaufstätigkeit 2015 und 2016

	Stadt	Ausserhalb
Zahl der Wohnungen	32 873	8 754
Erstvermietung 2015/16	907	296
Pro Jahr	455	148
Im Bau per 31.12.2016	1 879	524
Pro Jahr*	940	262
Für abgebrochene Wohnungen	763	46
Erwarteter Nettozuwachs	1 116	478
Pro Jahr	558	239
Nettozuwachs zum Bestand	1,7 %	2,7 %
Wohnungskäufe 2015/16	54	107

* Es wird damit gerechnet, dass die Wohnungen innerhalb von zwei Jahren bezogen werden.

8 Schlusswort

Die Mieten der renditeorientierten Anbieter in der Stadt Zürich sind in den letzten Jahren trotz sinkender Zinsen stark gestiegen. Die Wohnbaugenossenschaften konnten ihr durchschnittlich tiefes Mietzinsniveau trotz steigender Kosten und einer grösseren Zahl von Neubauten halten, wie diese Kostenstatistik eindrücklich belegt. Dazu haben insbesondere auch die tiefen Zinsen beigetragen. Die Neubautätigkeit gerade im Bereich der Ersatzneubauten ist weiterhin hoch und kann helfen, dass es trotz des Abbruchs von vielen sehr günstigen Wohnungen insgesamt mehr bezahlbaren Wohnraum für mehr Bewohnende der Stadt Zürich gibt. Wird berücksichtigt, dass die WBG dank ihren Belegungsvorschriften und den durchschnittlich etwas kleineren Wohnungen gegenüber den anderen Anbietern weniger Wohnfläche pro Person verbrauchen, sind die Wohnkosten pro Person noch deutlich tiefer als auf dem kommerziellen Markt. Vor diesem Hintergrund ist es auch in Zukunft wichtig, dass die WBG nicht nur weiter bauen, sondern auch auf die Wohnflächen und die Belegung ihrer Wohnungen achten. Zusammen mit dem Willen, qualitativ nachhaltig und gleichzeitig auf Dauer kostengünstig zu bauen, leisten sie in der Stadt Zürich und ihrer Umgebung auch in Zukunft einen grossen Beitrag für das bezahlbare Wohnen eines grossen Teils der Bevölkerung, verbunden mit einer guten sozialen Durchmischung und einer hohen Lebensqualität.

Die Wohnbaugenossenschaften konnten ihr durchschnittlich tiefes Mietzinsniveau trotz steigender Kosten und einer grösseren Zahl von Neubauten halten.



Anhänge

A Die Bilanzen

	Alle 2016	Pro Wohnung / Jahr			
		Ø	Median	Maximal	Minimal
Aktiven					
Umlaufvermögen	233 541 583	5 610	5 539	39 407	823
Liegenschaften*	10 046 218 558	241 339	235 907	596 986	146 699
Baukonti	1 161 056 491	27 892	12 563	120 171	–
Übriges Anlagevermögen	135 791 388	3 262	203	39 194	–
Total Aktiven	11 576 608 019	278 103			
Passiven					
Kreditoren	199 250 705	4 787	1 757	35 515	–
Trans. Passiven	88 631 861	2 129	2 052	5 230	74
Depositenkasse	987 880 383	23 732	12 615	60 432	–
Hypotheken / Anleihen	6 463 364 977	155 269	156 116	450 199	58 376
Wertberichtigung Liegenschaften	1 693 219 061	40 676	39 780	68 504	–
Kapitalisierte Baurechte	339 877 658	8 165	4 123	67 857	–
Erneuerungsfonds	1 285 973 195	30 893	30 000	56 445	11 941
Übrige Rückstellungen	92 159 406	2 214	961	11 253	–
Genossenschaftskapital	325 706 437	7 824	6 986	47 063	2 940
Reserven	75 385 544	1 811	737	13 736	39
Gewinnvortrag	11 152 142	268	71	7 213	– 5 711
Gewinn Rechnungsjahr	12 149 923	292	238	1 834	0
Total Passiven	11 574 751 292	278 059			

* inkl. kapitalisierte Baurechte

Total 2016

	Anzahl
Wohnbaugenossenschaften	50
Wohnungen	41 627
Zimmer	141 130

Pro Zimmer / Jahr				Pro Quadratmeter / Jahr			
Ø	Median	Maximal	Minimal	Ø	Median	Maximal	Minimal
1 655	1 578	12 133	235	72	79	518	10
71 184	68 639	147 971	42 797	2 970	2 890	4 315	1 988
8 227	3 533	34 927	–	297	116	1 368	–
962	62	11 778	–	42	5	516	0
82 028				3 382			
1 412	525	10 858	–	30	20	439	–
628	594	1 565	19	25	25	61	12
7 000	3 594	17 229	–	334	179	750	–
45 797	43 522	122 499	18 153	1 819	1 753	3 254	732
11 998	11 933	21 091	–	514	524	901	255
2 408	1 160	17 667	–	108	70	334	–
9 112	9 189	13 842	3 801	394	393	525	159
653	265	3 212	–	27	16	128	–
2 308	2 057	11 665	866	97	88	340	45
534	215	3 444	11	27	11	155	0
79	20	2 058	– 1 681	3	1	45	–67
86	69	540	0	4	3	24	0
82 015				3 381			

B Die Erfolgsrechnungen

	Alle 2016	Pro Wohnung / Jahr			
		Ø	Median	Maximal	Minimal
Ertrag					
Mietzinseinnahmen Wohnungen	551 442 853	13 247	13 642	18 661	8 939
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	48 506 502	1 165	1 106	5 174	–
Übrige Erträge	13 637 303	328	87	1 871	–
Total Ertrag	613 586 656	549 863 634			
Aufwand					
Steuern	7 714 793	185	102	771	8
Unterhalt & Reparaturen	117 555 038	2 824	2 626	5 776	1 328
Abgaben	34 263 480	823	784	1 534	– 68
Übriger Betriebsaufwand	6 898 918	166	65	1 064	–
Verwaltungsaufwand	47 110 598	1 132	1 037	3 117	485
Übriger Verwaltungsaufwand	25 970 051	624	490	1 747	–
Zwischentotal I	239 512 878	5 754	5 385	9 058	3 527
Fremdkapitalzins	94 837 333	2 278	2 231	5 662	288
Zins auf Depositenkasse	11 751 349	282	148	660	–
Baurechtszinsen	11 701 635	281	122	1 612	–
Interne Fonds	5 598 940	135	–	1 855	–
Abschreibungen Mobilien	4 517 681	109	50	1 019	–
Erneuerungsfonds	129 295 399	3 106	3 122	5 439	1 457
Abschreibungen Immobilien	104 221 516	2 504	2 492	5 688	798
Betriebserfolg	12 149 925	292	238	1 834	0
Total Aufwand	613 586 656	14 740			

Pro Zimmer / Jahr				Pro Quadratmeter / Jahr			
Ø	Median	Maximal	Minimal	Ø	Median	Maximal	Minimal
3 907	3 997	5 479	2 884	165	167	220	132
344	325	1 283	–	–	–	–	–
97	29	534	–	–	–	–	–
4 349							
55	30	220	3	2	2	8	0
833	776	1 632	393	35	32	72	13
243	229	449	– 20	10	10	19	– 1
49	18	339	–	2	1	13	–
334	310	918	126	14	13	33	7
184	138	433	–	8	6	16	–
1 697	1 617	2 503	1 029	70	66	96	48
672	628	1 615	93	26	27	52	4
83	43	190	–	4	2	9	–
83	34	448	–	4	2	19	–
40	–	529	–	1	–	7	–
32	14	289	–	2	1	13	–
916	924	1 359	416	39	39	54	21
738	730	1 583	238	30	29	54	10
86	69	540	0	4	3	24	0
4 348				179			

C Die Kennzahlen

Grundlagenzahlen

	Total	Mittelwert	Median	Maximal	Minimal
Anzahl Wohnungen	41 627	832,54	604,00	4 540,00	55,00
Grösse pro Wohnung		77,99	79,82	110,35	57,91
Anzahl Zimmer	141 130				
Ø Zimmer pro Wohnung		3,39	3,40	4,08	2,84
Grösse pro Zimmer		22,96	23,01	30,42	16,94
Anzahl Wohnungen im Bau	2 405				
Anzahl abgebrochene Wohnungen	806				
Anzahl EFH	2 330				
Subventionierte Wohnungen	1 118				
Erstvermietete Wohnungen 2015 / 16	1 264				

Gebäudeversicherungswert	Mittelwert	Median	Maximal	Minimal
Pro Wohnung	303 599	284 252	473 214	224 362
Pro Zimmer	89 548	85 180	145 475	65 634
Pro Quadratmeter	3 772	3 495	4 001	3 027
Korrigiert pro Wohnung*	287 134			
Anlagewert	241 339	235 907	596 986	146 699
Pro Wohnung	241 339	235 907	596 986	146 699
Pro Zimmer	71 184	68 639	147 971	42 797
Pro Quadratmeter	2 970	2 890	4 315	1 988
Korrigiert pro Wohnung*	228 250			

* korrigiert um Geschäftsflächen und Parkplätze

Mietzinskalkulation

	Total Aufwand	pro Wohnung	Anteil Quote
Anlagewert*	9 179 911 976	220 528	
Gebäudeversicherungswert	11 952 506 907	287 134	
Zinsanteil	160 648 460	3 859	1,75 %
Betriebsanteil	388 456 474	9 332	3,25 %
Baurechtszinsen	11 701 635	281	
Miete Soll	560 806 569	13 472	
Miete Ist	551 442 853	13 247	nur Wohnungen
Ausnützungsgrad	98,3 %	98,3 %	

* korrigiert um Geschäftsflächen und Parkplätze

Kennzahlen

	Mittelwert	Median	Maximal	Minimal
Altersindex	46,30 %	45,00 %	88,00 %	8,20 %
Eigenkapitalsatz	3,80 %	3,20 %	9,00 %	1,40 %
Depositen an Fremdkapital	13,30 %	6,80 %	35,60 %	0,00 %
Rückstellungsquote	29,70 %	29,00 %	52,10 %	6,90 %
Mietzinsausnützungsgrad	98,30 %	100,30 %	118,30 %	70,10 %
Anteil Ertrag Wohnen an Ertrag	89,87 %	90,84 %	99,98 %	72,50 %
Cashflow in %	41,70 %	42,70 %	63,20 %	29,10 %
Bruttorendite	6,00 %	6,00 %	9,20 %	3,60 %
Anteil EFH	5,60 %	0,00 %	51,10 %	0,00 %
Subventionierte Wohnungen pro WBG	2,70 %	0,00 %	30,90 %	0,00 %
Ø Finanzierungssatz Fremdmittel	1,43 %	1,34 %	2,20 %	0,57 %

	Mittelwert	in % GVW
Werberichtigungen in % Anlagewert	17,44 %	
Erneuerungsfonds in % Gebäudeversicherungswert	10,18 %	
Rückstellungsquote an Anlagewert*	29,65 %	
Wertberichtigungen Soll	48 531 705	0,38 %
Wertberichtigungen Ist	104 221 516	0,82 %
Einlagen Erneuerungsfonds	129 295 399	1,02 %

* korrigiert um Geschäftsflächen und Parkplätze

Anteil Quote an Aufwand

	Total Aufwand	Anteil GVW	Anteil Quote	Korrigiert*
Steuern	7 714 793	0,06 %	0,06 %	0,06 %
Unterhalt und Reparaturen	117 555 038	0,93 %	0,93 %	0,93 %
Abgaben	34 263 480	0,27 %	0,27 %	0,27 %
Übriger Betriebsaufwand	6 898 918	0,05 %	0,05 %	0,05 %
Verwaltungsaufwand	47 110 598	0,37 %	0,37 %	0,37 %
Übriger Verwaltungsaufwand	25 970 051	0,21 %	0,21 %	0,21 %
Zwischentotal I	239 512 878	1,90 %		
Fremdkapitalzins	94 837 333	0,75 %		
Zins auf Depositenkasse	11 751 349	0,09 %		
Baurechtszinsen	11 701 635	0,09 %		
Interne Fonds	5 598 940	0,04 %	0,04 %	0,04 %
Abschreibungen Mobilien	4 517 681	0,04 %	0,04 %	0,04 %
Erneuerungsfonds	129 295 399	1,02 %	1,02 %	1,00 %
Abschreibungen Immobilien	104 221 516	0,82 %	0,82 %	0,38 %
Betriebserfolg	12 149 925	0,10 %		
Total	613 586 656	4,86 %	3,82 %	3,36 %

* korrigiert mit den Sätzen gemäss Mietzinsreglement

Impressum

Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften | Rechnungsjahr 2016

HERAUSGEBER: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich,
Postfach, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

VERFASSER: Peter Schmid

FOTOS: © *Wohnbaugenossenschaften Zürich*

DATUM: Dezember 2017

SCHUTZGEBÜHR: CHF 15.–

Mit Unterstützung der



Zürcher
Kantonalbank