



Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW  
Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich

Balz Christen

# Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften

## Rechnungsjahr 2010



Eine statistische Erhebung über die Finanzstruktur  
von 43 Baugenossenschaften mit insgesamt  
38'304 Wohnungen im Geschäftsjahr 2010

Mit Unterstützung der

fair banking

**bank** **coop**



1. Einleitung	3
2. Die Ergebnisse in Wort und Bild	
2.1 Die Kostenarten und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	4
2.2 Die Entwicklung der Zinskosten	5
2.3 Bedeutung und Entwicklung der Abschreibungen und Rückstellungen	6
2.4 Die Kosten im Zeitablauf	8
2.5 Die Mieterträge und ihre Verwendung	9
2.6 Die Kostenmiete	10
2.7 Der Erneuerungsfonds	12
2.8 Wichtiges Finanzierungsinstrument: die Darlehenskasse	14
2.9 Die Genossenschaftswohnung: ein sicherer Anlagewert	16
3. Schlussbemerkungen	18
4. Tabellen	
Tab. 1 Die wichtigsten Kennzahlen 2010	21
Tab. 2 Veränderung der Kosten und Erträge 2010 / 2009	22
Tab. 3 Vergleich der Kostenstruktur 2010 / 2009	23
Tab. 4 Bilanzen 2010	24
Tab. 5 Erfolgsrechnungen 2010	25
Tab. 6 Kosten in % der Mietzinseinnahmen 2010	26
Tab. 7 Kosten in % der Anlagekosten 2010	27
Tab. 8 Bilanz-Kennzahlen 2010	28
Tab. 9 Betriebs-Kennzahlen 2010	29
Tab. 10 Diverse Kennzahlen 2010	30
Tab. 11 Kalkulierte und effektive Kostenmiete 2010 / 2009	31
Tab. 12 Erhebungsgrundlagen 2010 / 2009	32



## 1. Einleitung

Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW, Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz, veröffentlicht seit 1976 alljährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. 2010 wurde sie bei 43 Baugenossenschaften mit insgesamt 38'304 Wohnungen erhoben. Damit werden 66% der zum Regionalverband Zürich gehörenden Wohnungen berücksichtigt. Die kleinste erfasste Genossenschaft besitzt 222 Wohnungen, die grösste 4'668. Die Genossenschaften haben alle ihren Sitz in der Stadt Zürich und ihre Wohnungen befinden sich zum überwiegenden Teil auf Stadtgebiet. Sie verwenden den gleichen Kontenrahmen, was die statistische Auswertung erheblich erleichtert. Durch die Beschränkung auf eine feste Gruppe bleibt ferner die ursprüngliche Grundgesamtheit einigermaßen erhalten, so dass aussagekräftige Zeitreihen gebildet werden können.

Die Zinssätze verharrten im Berichtsjahr auf sehr niedrigem Niveau und insbesondere der Libor als Referenzzinssatz im Interbankengeschäft eröffnete auch den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Kreditbeschaffung zu äusserst attraktiven Konditionen. Anfang Dezember konnte das Bundesamt für Wohnungswesen BWO dann endlich die lange erwartete Reduktion des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen von 3,00% auf 2,75% bekannt geben. Im Wissen um die Risiken der jederzeit möglichen Zinsveränderungen setzen die Verantwortlichen aber nicht ausschliesslich auf kurzfristig tiefe Zinskosten, sondern wählten weiterhin eine ausgewogene Strategie mit kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungsinstrumenten. Daraus resultierte für das von den Genossenschaften benötigte Fremdkapital ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,45%.

Für die Wohnbaugenossenschaften bestand grundsätzlich keine Veranlassung zur Senkung der Mietzinse, da diese die auf der Basis der Kostenmiete berechneten maximal zulässigen Mietzinse um rund 6% unterschritten. Dies ist umso erstaunlicher, als die Genossenschaftswohnungen gemäss einer neuen Studie um 30 bis 50% günstiger sind als die Marktmietzinse. Die sich bietenden Möglichkeiten zur Einsparung von Zinskosten wurden zur Modernisierung der Gebäude und in Abschreibungen und Rückstellungen investiert. Viele Mieterinnen und Mieter in Zürich können somit auch weiterhin in qualitativ guten und trotzdem bezahlbaren Wohnungen leben, die dauerhaft der Spekulation entzogen sind und mit dem Mietzins keinen Profit abwerfen müssen.

Wir möchten es an dieser Stelle nicht unterlassen, den Verantwortlichen der Baugenossenschaften, die ihre Daten für die vorliegende Statistik ein weiteres Mal bereitwillig zur Verfügung gestellt haben, ganz herzlich für ihre Mitarbeit zu danken. Ihre Unterstützung gewährleistet den Fortbestand der Kostenstatistik des SVW, die als einzige bedeutende Erhebung über die Kostensituation von Mietwohnungen in der Schweiz weit über den Kreis der Wohnbaugenossenschaften und die Region Zürich hinaus Beachtung findet.

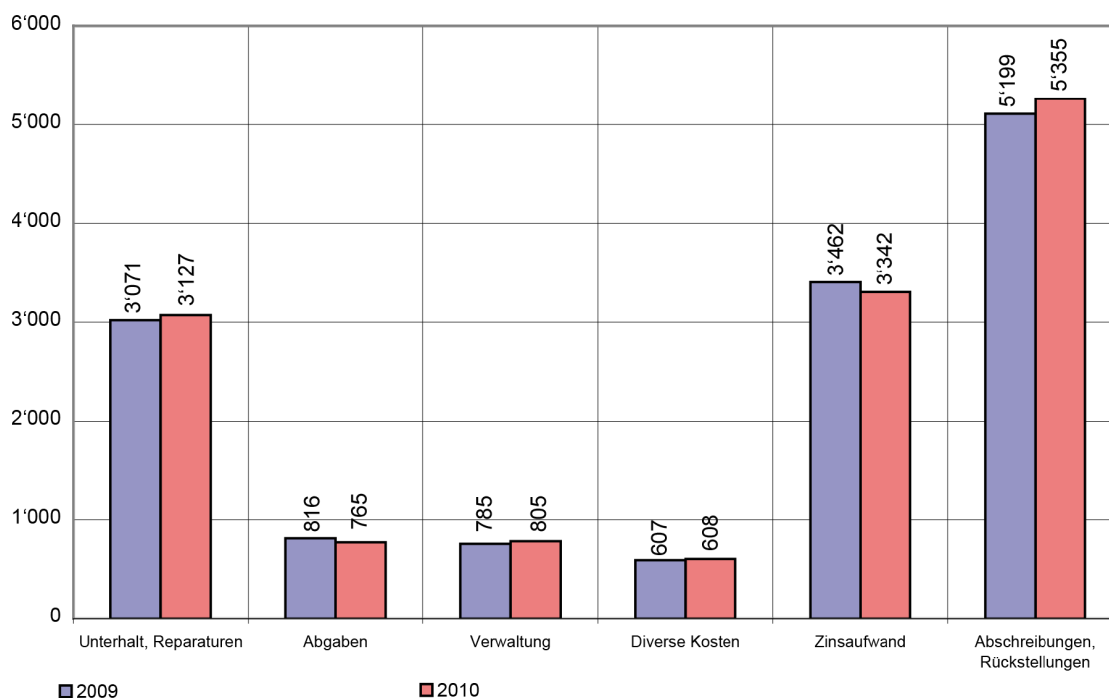
Ein besonderer Dank gilt der Bank Coop. Mit ihr verbindet uns seit ihrer Gründung im Jahr 1927 eine langjährige und partnerschaftliche Zusammenarbeit. Freundlicherweise hat sie sich bereit erklärt, auch diese Ausgabe der Kostenstatistik finanziell zu unterstützen.

## 2. Die Ergebnisse in Wort und Bild

### 2.1 Die Kostenarten und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten im Berichtsjahr lediglich um 0,4% angestiegen. Umgerechnet auf eine einzelne Wohnung erhöhten sie sich gegenüber dem Vorjahr um 60 Franken von 13'942 auf 14'002 Franken im Jahr<sup>1</sup> bzw. um 5 Franken von 1'162 auf 1'167 Franken im Monat.

Abb. 1: Veränderung der Kostenarten für eine Wohnung 2010 / 2009 in CHF pro Jahr



Die vorstehende Grafik zeigt, wie sich die einzelnen Kostenarten gegenüber dem Vorjahr verändert haben. Dabei sind vor allem bei den Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften, bei den Zinskosten und bei den Abschreibungen und Rückstellungen Veränderungen zu erkennen. Die Zinskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3,5% reduziert. In diesem Zusammenhang kann darauf hingewiesen werden, dass sich Genossenschaften meist so finanzieren, dass Zinsveränderungsrisiken abgedeckt werden, indem auf eine Strategie der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungsinstrumente gesetzt wird. Die rückläufigen Zinskosten, aber auch niedrigere Abgaben lieferten den Genossenschaften den finanziellen Spielraum für die Erhöhung der Kosten für Abschreibungen und Rückstellungen.

Bereits zum zehnten Mal in Folge konnten die Genossenschaften die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds erhöhen, und zwar um 156 Franken pro Wohnung und Jahr. Der Wert einer Wohnung wurde 2010 um 2'007 Franken abgeschrieben, das entspricht einem Anteil von 1,06% (Vorjahr: 1,10%) des Anschaffungswerts, und es wurden 3'184 Franken in den Erneuerungsfonds eingelegt, das entspricht einem Anteil von 1,14% (Vorjahr: 1,11%) des Gebäudever-

<sup>1</sup> Tab. 2: Veränderung der Kosten und Erträge 2010 / 2009

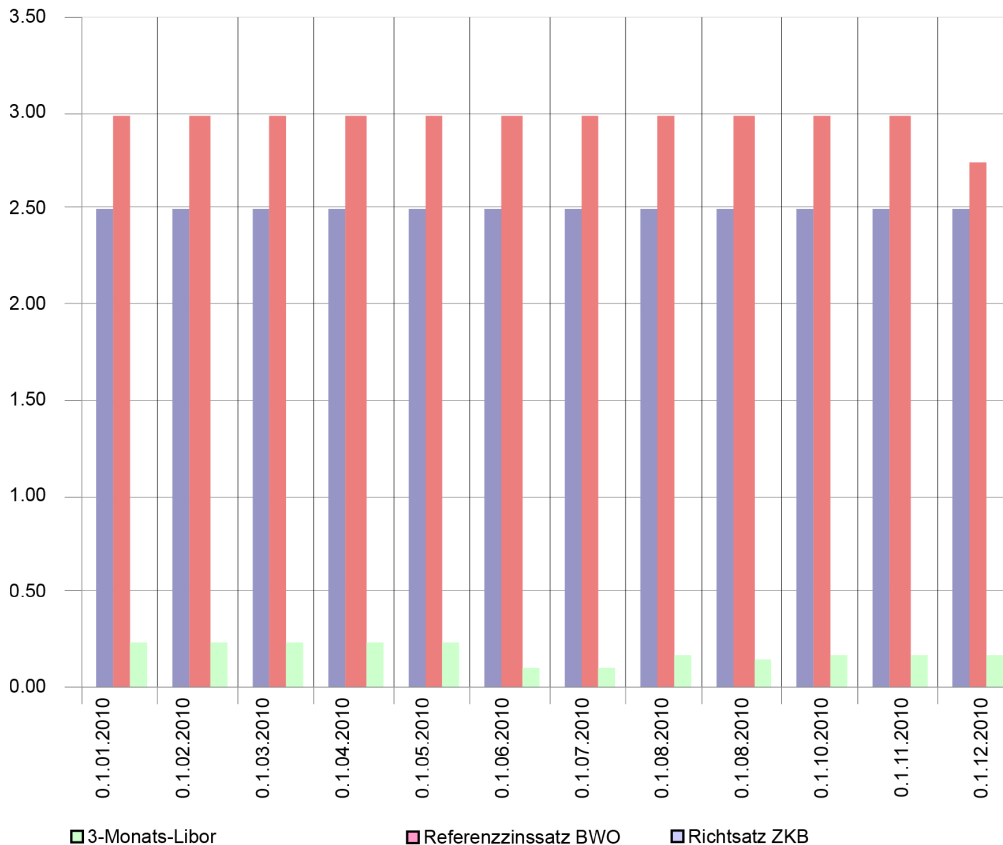
sicherungswertes.<sup>2</sup> Die Kosten für den baulichen Unterhalt der Liegenschaften wurden um 56 Franken (+ 1,8%) auf 3'127 Franken pro Jahr und Wohnung erhöht.<sup>3</sup>

## 2.2 Die Entwicklung der Zinskosten

Am 9. September 2008 hatte das Bundesamt für Wohnungswesen BWO zum ersten Mal seinen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen veröffentlicht. Dieser gilt gemäss entsprechenden Beschlüssen des Regierungsrats des Kantons Zürich und des Stadtrats der Stadt Zürich neu anstelle des bisherigen Richtsatzes der ZKB bei der Mietzinskalkulation als Basis für die Berechnung der Kosten für die Verzinsung des investierten Kapitals. Der Referenzzinssatz BWO reduzierte sich mit Wirkung ab 2. Dezember 2010 von 3,0% auf 2,75% und betrug 2010 durchschnittlich 2,98% (2009: 3,27%).<sup>4</sup>

In zunehmendem Ausmass profitierten die Genossenschaften auch von der Entwicklung des Libor-Zinssatzes, der 2010 durchschnittlich rund 0,20% (ohne Marge) betragen hatte. Zudem fanden sich in verschiedenen Geschäftsberichten von Genossenschaften Hinweise darauf, dass auch dank der Inanspruchnahme von externen Beraterfirmen Zinskosten in zum Teil ganz markantem Ausmass eingespart werden konnten. Andererseits hatten sich viele Genossenschaften nach dem per 1. Oktober 2007 erfolgten Wiederansteigen der Zinssätze mit dem Abschluss von Festhypotheken vor einem allzu raschen Ansteigen ihrer Zinskosten absichern wollen. Deshalb konnte der Rückgang der Zinskosten bei den Genossenschaften nicht ganz mit der Entwicklung am variablen Zinsmarkt Schritt halten.

Abb. 2: Die Entwicklung der Zinssätze



<sup>2</sup> Tab. 9: Betriebs-Kennzahlen 2010

<sup>3</sup> Tab. 2: Veränderung der Kosten und Erträge 2010 / 2009

<sup>4</sup> Einzusehen auf der Homepage des BWO: [www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/](http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/)

Der Zinssatz, den die Genossenschaften ihren Geldgebern für das aufgenommene Kapital tatsächlich zu entrichten hatten, lag im Durchschnitt bei 2,45% (Vorjahr 2,71%) mit einer Spannbreite von 1,95% bis 2,64%<sup>5</sup> bei den vier nach ihrer Grösse gebildeten Genossenschaftsgruppen. Die Zinskosten der Genossenschaften waren also um 0,53% niedriger als der durchschnittliche Referenzzinssatz BWO. Ein wichtiges Kriterium bei der Wahl der Finanzierungsinstrumente blieb aber weiterhin die Absicherung von Zinsveränderungsrisiken.

Die Zins- und Kapitalerträge auf dem Umlaufvermögen betragen 2010 pro Wohnung 103 Franken, 16 Franken weniger als im Vorjahr. Diese werden zur Ermittlung der relevanten Zinskosten in der vorliegenden Kostenstatistik von den Zinskosten in Abzug gebracht. Dadurch konnten die Zinskosten um 3,0% und der durchschnittlich für das Fremdkapital zu entrichtende Zinssatz um 0,07% auf 2,38% reduziert werden.<sup>6</sup> Pro Wohnung hat sich die jährliche Netto-Zinsbelastung im Vergleich zum Vorjahr um 3,6% respektive 120 Franken auf 3'342 Franken verringert.<sup>7</sup>

### **2.3 Bedeutung und Entwicklung der Abschreibungen und Rückstellungen**

Bei den Abschreibungen und Rückstellungen handelt es sich bei Wohnbaugenossenschaften vor allem um die Wertberichtigung des Liegenschaftsbestands und um Einlagen in den Erneuerungsfonds. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht dienen die Abschreibungen der Feststellung des buchhalterischen Werts der Liegenschaften zu einem bestimmten Zeitpunkt sowie der Sicherstellung der Wiederbeschaffung der Vermögenswerte. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds ermöglichen die Finanzierung der werterhaltenden Kostenanteile von umfassenden Erneuerungsarbeiten oder Investitionen, welche nur in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Mit den Abschreibungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Bauten mit zunehmendem Alter grundsätzlich an Wert verlieren. Im Langzeitvergleich bei Liegenschaften muss diese betriebswirtschaftlich sicher korrekte Aussage allerdings dahingehend relativiert werden, dass die Inflation den Wert der Liegenschaften vermehrt und den Wert der Schulden reduziert. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Genossenschaften – insbesondere die älteren – über beträchtliche «stille Reserven» verfügen, die allerdings – von einigen Ausnahmen abgesehen – nicht verflüssigt werden (können). Die beträchtliche Höhe der «stillen Reserven» und ihre laufende Zunahme sind vor allem auf die enorme Entwicklung der Bodenpreise zurückzuführen. Liegenschaften, die auf Baurechtsland erstellt wurden, können von dieser Entwicklung nicht profitieren.

Bei der Festsetzung der Höhe der Abschreibungen und Rückstellungen in der Jahresrechnung gelten für die (subventionierten) Genossenschaften in Zürich nicht nur die steuerlichen Vorgaben, sondern auch Vorgaben der zuständigen Stellen bei Stadt und Kanton Zürich. Nach wie vor dienen insbesondere die Abschreibungen der Steuerung des möglichst steueroptimierten Gewinns, der je nachdem, ob eine Genossenschaft das Anteilscheinkapital verzinst, höher oder niedriger ausfallen wird.

Bei den Vorgaben bezüglich der Höhe der Abschreibungen besteht ein beträchtlicher Spielraum zwischen den steuerlich möglichen Maximalbeträgen und der im Rechnungsreglement der Stadt Zürich definierten Mindestvorgabe, wonach «dem Amortisations-

<sup>5</sup> Tab. 10: Diverse Kennzahlen 2010

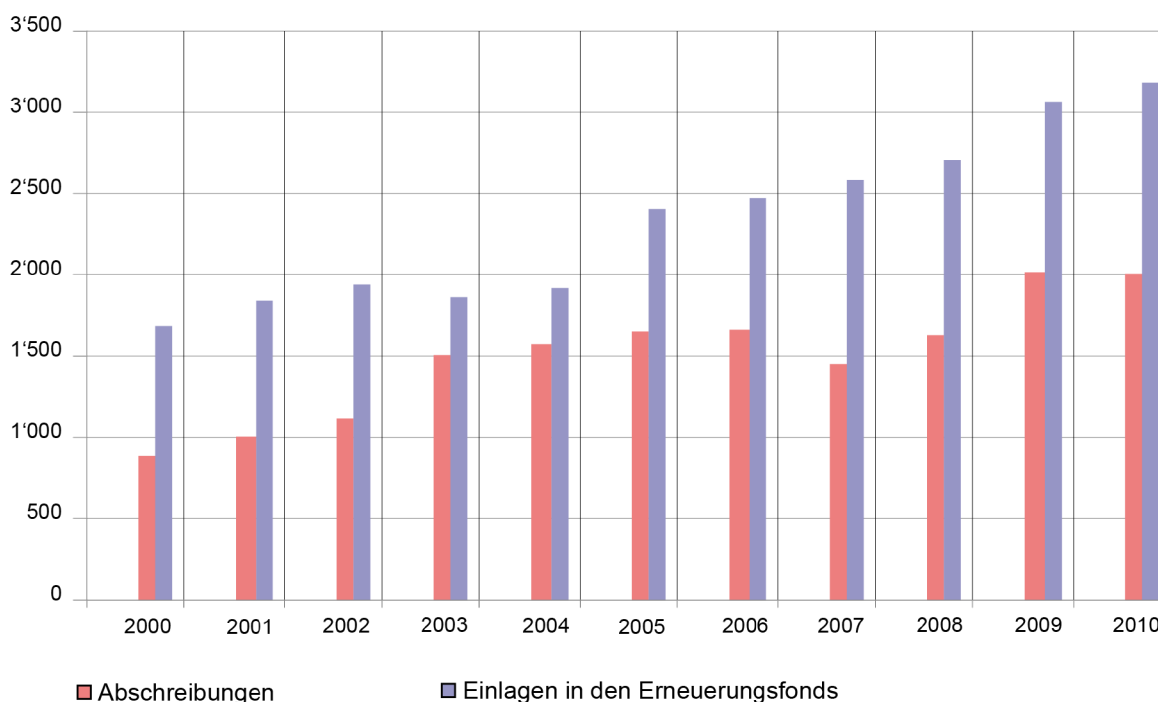
<sup>6</sup> Tab. 10: Diverse Kennzahlen 2010

<sup>7</sup> Tab. 2: Veränderung der Kosten und Erträge 2010 / 2009

konto (Abschreibungskonto) spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens ½% der gesamten Erstellungskosten ohne Land zuzuweisen sind»<sup>8</sup>. Bei den Einlagen in den Erneuerungsfonds stimmen die Vorgaben der Subventions- und der Steuerbehörden grundsätzlich überein und sehen eine jährliche Einlage in Höhe von 1% des Gebäudeversicherungswerts vor respektive lassen eine solche in dieser Höhe zu.

Vor allem dank der nochmals rückläufigen Zinskosten konnten die Abschreibungen und Rückstellungen 2010 zum 10. Mal in Folge gesteigert werden. Der Anteil der Abschreibungen betrug 1,28%<sup>9</sup> (Vorjahr: 1,32%) vom Buchwert der Liegenschaften und war damit etwas niedriger als der steuerlich zulässige Maximalwert von 1,5% vom Buchwert inkl. Landwert bzw. 2,0% vom Buchwert ohne Landwert.

**Abb. 3: Entwicklung der Abschreibungen und der Einlagen in den Erneuerungsfonds 2000 – 2010**



Die 2010 verbuchten Kosten von 5'191 Franken (Vorjahr: 5'095 Franken) pro Wohnung für die Abschreibungen auf den Liegenschaftsbeständen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds haben keinen Liquiditätsabgang zur Folge. Sie bilden zusammen mit dem Betriebsüberschuss den Cashflow und ermöglichen den Genossenschaften, beträchtliche liquide Mittel für weitere Investitionen, die Rückzahlung von langfristigen Schulden und auch die Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu generieren.

Besteht die Absicht, Gebäude abzurechen, sollten diese zum Zeitpunkt des Abbruchs möglichst vollständig abgeschrieben sein. Die Rückbauquote gibt Auskunft über die Höhe der Abschreibungen und der Einlagen im Erneuerungsfonds in Prozenten des Anlagewerts und zeigt so den Restwert der zu ersetzenden Bauten. Mit dieser Kennzahl können aufgrund der verbleibenden Nutzungsdauer die noch notwendigen Abschreibungen berechnet werden. Die Rückbauquote für die hier ausgewerteten Genossen-

<sup>8</sup> Art. 11 Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement)

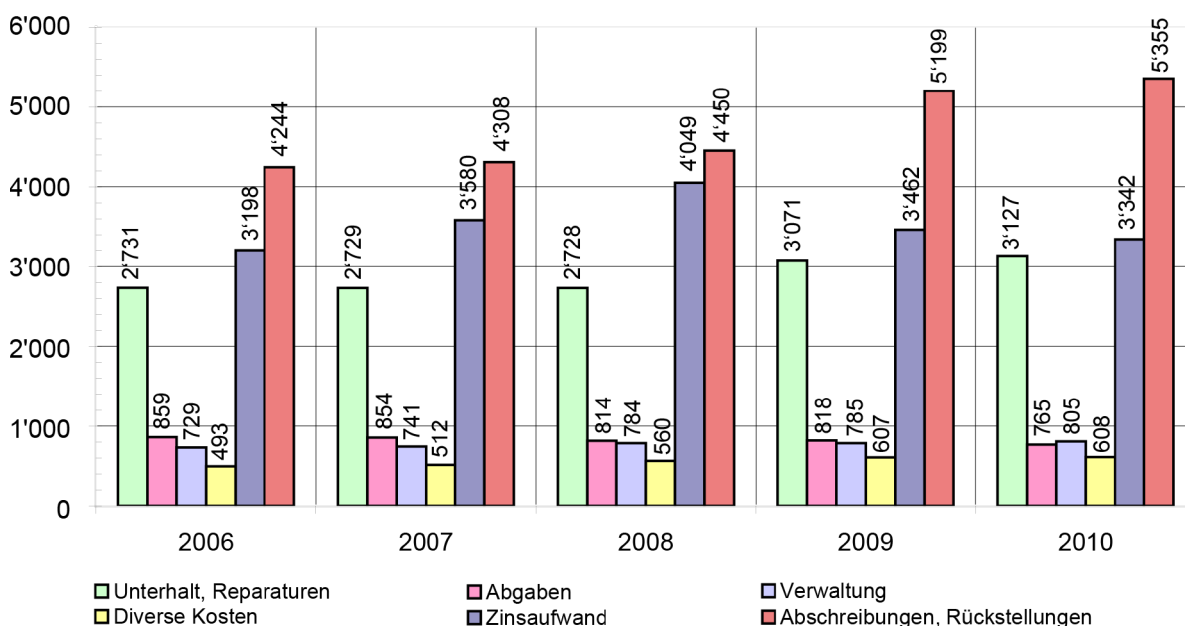
<sup>9</sup> Tab. 9: Betriebs-Kennzahlen 2010

schaften beträgt rund 30%. Dabei handelt es sich allerdings um einen wenig relevanten globalen Wert, der sinnvollerweise pro einzelne Siedlung oder Etappe erhoben werden muss. Daraus lässt sich die Forderung ableiten, dass anstelle von Sammelkonten Fonds- und Abschreibungskonti auf Siedlungs- oder Etappenebene zu führen sind.

## 2.4 Die Kosten im Zeitablauf

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Höhe der durchschnittlichen Kosten in den vergangenen fünf Jahren. Dabei ist deutlich zu erkennen, wie die Zinskosten nach dem kurzfristigen Wiederanstieg in den Jahren 2007 und 2008 bereits wieder abgenommen haben. Ebenso auffällig ist der Anstieg der Abschreibungen und Rückstellungen, der im Übrigen seit nunmehr zehn Jahren andauert. Der im Vorjahr begonnene Anstieg der Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften hat sich 2010 fortgesetzt. Die Veränderungen bei den übrigen Kostenarten bewegen sich im vergleichsweise marginalen Bereich.<sup>10</sup>

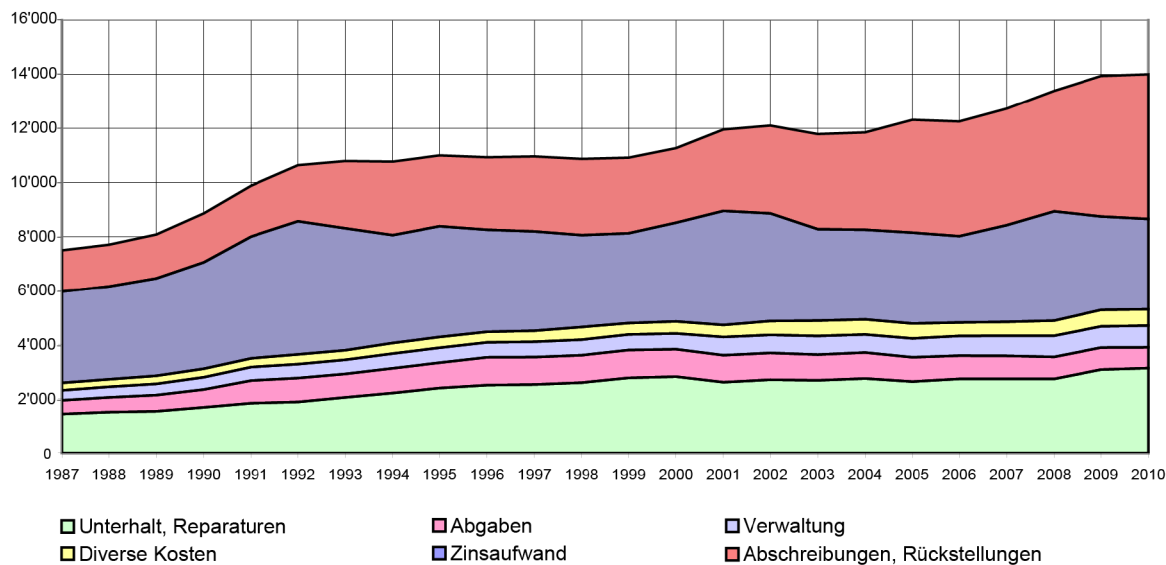
Abb. 4: Durchschnittliche Kosten in CHF pro Wohnung 2006 bis 2010



Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 24 Jahren. In dieser Zeit erhöhten sich die Gesamtkosten um 87% von 7'488 Franken auf 14'002 Franken. Der Anteil der Zinskosten reduzierte sich in dieser Zeit von 45,2% auf 23,9%. Lediglich in den Jahren 1999, 2004 und 2006 waren die absoluten Zinskosten niedriger als 2010, als 3'342 Franken pro Wohnung an die Kreditgeber entrichtet werden mussten. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Anteil der Abschreibungen und der Rückstellungen von 20,4% auf 38,2%. Der Anteil der Unterhaltskosten erhöhte sich von 19,1% auf 22,3% respektive in absoluten Zahlen von 1'432 Franken auf 3'127 Franken. 1987 entfielen 39,5% der gesamten Kosten auf die Positionen Gebäudeunterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen; 2010 betrug der Anteil dieser Kosten, die für die Stärkung der Substanz eingesetzt wurden, 60,6%!

<sup>10</sup> Tab. 2: Veränderung der Kosten und Erträge 2010 / 2009

**Abb. 5: Die Entwicklung der Kosten 1987 bis 2010**



## 2.5 Die Mieterträge und ihre Verwendung<sup>11</sup>

Die Baugenossenschaften erheben eine Kostenmiete. Das bedeutet, dass die Mieterträge die in Kapitel 2.1 «Die Kostenarten und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr» genannten Kosten zu decken haben – nicht mehr, aber auch nicht weniger. Bei Kosten von 14'002 Franken im Jahr respektive 1'167 Franken im Monat betrug die Durchschnittsmiete im Berichtsjahr für eine Genossenschaftswohnung 14'141 Franken im Jahr oder 1'178 Franken im Monat. Im Vergleich zum monatlichen Mietzins des Vorjahres von 1'156 Franken erhöhte sich die Durchschnittsmiete um 22 Franken respektive 1,9%. Die Mietzinse sind etwas mehr angestiegen als die Kosten und sie sind um 139 Franken höher als diese. Dieser Ertragsüberschuss wird zusammen mit verschiedenen übrigen Erträgen vor allem für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals und für Zuwendungen an gesetzlich vorgeschriebene Reserven verwendet.

Weil Kosten und Mieterträge gemäss obiger Definition ungefähr gleich hoch sind, kann die Kostenstruktur vereinfacht anhand eines «Mietfrankens» erläutert werden, der auch von den Genossenschaften gerne und oft verwendet wird, um ihren Mitgliedern Rechenschaft über die Verwendung der Mietzinseinnahmen abzulegen. Der Mietfranken veranschaulicht, in welche Kosten die Einnahmen aus den Mietzinsen investiert werden. Die nachfolgende Grafik fasst diesbezüglich die 43 Genossenschaften aus der vorliegenden Kostenstatistik in einem einzigen Mietfranken zusammen.

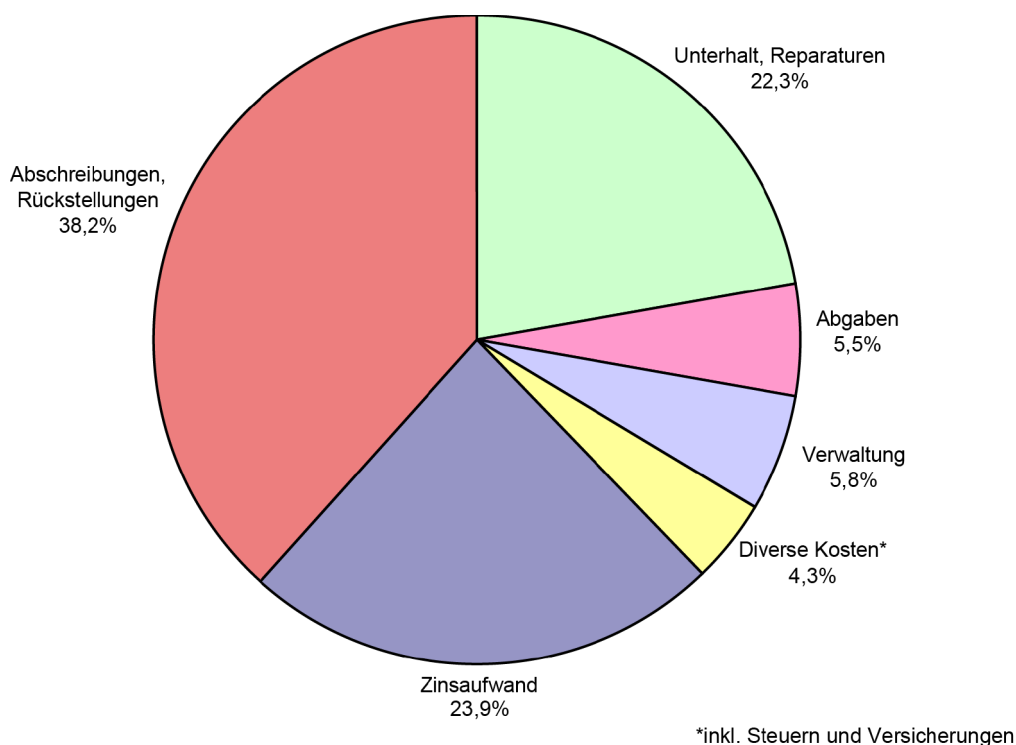
Bereits zum achten Mal in Folge beanspruchen die Abschreibungen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds den grössten Anteil am Mietfranken, nämlich 38 Rappen.<sup>12</sup> Seit 2003 hat dieser Kostenfaktor die Zahlungen an die Kapitalgeber vom zuvor unangefochten besetzten Spitzenplatz verdrängt. 24 Rappen gingen netto von jedem Franken Mietzins an Banken, Pensionskassen, Versicherungen, die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW und – nicht zu vergessen – an die Mieterinnen und Mieter. Denn diese stellen den Genossenschaften weiterhin 12% des langfristigen Fremdkapitals in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen ihrer Genossenschaften zur Verfügung.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Tab. 2: Veränderung der Kosten und Erträge 2010 / 2009

<sup>12</sup> Tab. 6: Kosten in % der Mietzinseinnahmen 2010 (dazu und zu den nachfolgenden Zahlen)

<sup>13</sup> Tab. 4: Bilanzen 2010

**Abb. 6: Verwendung des Mietfrankens 2010**



Die Unterhalts- und Reparaturleistungen beanspruchten wie im Vorjahr 22 Rappen; die übrigen Kostenarten haben sich lediglich bei den Stellen nach dem Komma verändert.

Unter «Verwaltung» erscheinen auch die Kosten für die Vorstandsentschädigungen. Bei den von der Stadt Zürich in irgendeiner Form unterstützten Wohnbauträgern – zu diesen gehören alle in der vorliegenden Kostenstatistik analysierten Genossenschaften – darf die Gesamtentschädigung an die Vorstandsmitglieder eine von der Stadt festgelegte Höhe in der Regel nicht übersteigen. Diese berechnet sich aufgrund der von der Wohnungszahl abhängigen theoretischen Mietzinssumme der einzelnen Genossenschaft.<sup>14</sup> Die Einhaltung dieser Limiten wird von der Stadt Zürich kontrolliert und Überschreitungen müssen begründet werden.

## 2.6 Die Kostenmiete<sup>15</sup>

Die Kostenmiete lässt sich mit einem recht einfachen, aber bewährten Modell berechnen. Dieses wird im «Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement)» der Stadt Zürich definiert. Dabei wird zur Kalkulation der Zinskosten der Anschaffungswert der Liegenschaften<sup>16</sup> mit dem aktuellen, vom BWO vierteljährlich veröffentlichten hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (Referenzzinssatz BWO)<sup>17</sup> kapitalisiert. Für die Finanzierung aller übrigen Kosten werden 3,25% vom Gebäudeversicherungs-

<sup>14</sup> Art. 18 ff des Rechnungsreglements der Stadt Zürich

<sup>15</sup> Tab. 11: Kalkulierte und effektive Kostenmiete 2010 / 2009

<sup>16</sup> Tab. 11: Kalkulierte und effektive Kostenmiete 2010 / 2009

<sup>17</sup> Einzusehen auf der Homepage des BWO: [www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/](http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/)

wert als sogenannter Zuschlag (Betriebsquote)<sup>18</sup> gerechnet und – zusammen mit eventuellen Baurechtszinsen – zu den Zinskosten addiert. Das Total dieser drei Positionen entspricht der sogenannten höchstzulässigen Mietzinssumme.

Aufgrund der vorliegenden Zahlen und auf der Basis des durchschnittlichen Referenzzinssatzes BWO resultiert daraus eine kalkulierte Kostenmiete von 15'034 Franken pro Wohnung und Jahr, die damit um 893 Franken höher war als die verbuchten Mietzinseinnahmen. Die effektiv ausgewiesenen Kosten waren niedriger: Sie betragen 14'105 Franken, also 929 Franken weniger als kalkuliert und 36 Franken weniger, als die Genossenschaften mit den Mietzinsen eingenommen haben. Daraus resultiert ein Mietzinsausnutzungsgrad von 94%, womit die Zürcher Wohnbaugenossenschaften die behördlich bewilligte Mietzinshöhe auch 2010 nicht ausgeschöpft haben. Dank verschiedener zusätzlicher Einnahmen konnten die für die Verzinsung des Anteil-scheinkapitals notwendigen Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Die effektive Betriebsquote beträgt 3,81%, das sind 0,56% mehr als der der Mietzinskalkulation zu Grunde liegende Satz von 3,25%. Dass die effektive Quote höher ist als die kalkulierte Quote, liegt vor allem an den Kosten für Abschreibungen und Rückstellungen. Diese verändern sich seit einigen Jahren umgekehrt proportional zur Veränderung der Zinskosten. Die Zinskosten (ohne Baurechtszinsen) liegen mit einem Anteil von 1,66% vom Anschaffungswert um 1,32% unter der Vorgabe des Kalkulationsmodells von 2,98%. Diese grosse Differenz wird vor allem dadurch verursacht, dass die im Modell enthaltene Verzinsung der in die Liegenschaften investierten Eigenmittel keinen buchmässig erfassten Aufwand darstellt.

Im Berichtsjahr erhöhten sich die Mietzinse um 1,9%, währenddessen die Kosten um 0,4% angestiegen sind. Die vorliegende Kostenstatistik kann jedoch keinen Aufschluss darüber geben, wie sich die neu erstellten Wohnungen auf die durchschnittliche Entwicklung der Kosten und Mietzinse aller Wohnungen ausgewirkt haben; insgesamt wurden uns 434 Erstvermietungen gemeldet. Sicherlich darf sich eine neue Wohnbaugenossenschaft mit ausschliesslich Neubauten nicht mit dem vorliegenden Mix vorwiegend älterer Genossenschaften mit einem sehr unterschiedlichen Liegenschaftsbestand vergleichen. Dafür kommt eher ein individueller Vergleich in Frage, wie ihn der SVW seinen Mitgliedern zum Beispiel mit dem Instrument eines Finanz-Checks<sup>19</sup> anbietet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Quote (Kosten in % des Gebäudeversicherungswerts) in den Jahren 2010 und 1996. Es fällt auf, dass der Anteil «diverse Kosten» gleich geblieben ist, womit auch dokumentiert wird, dass die Gebäudeversicherung die Teuerung gut und richtig abbildet. Bei der Analyse der Unterschiede bei den Abschreibungen, div. Rückstellungen und den Fondseinlagen ist zu berücksichtigen, dass 1996 die steuerlich bewilligte und von der zuständigen Stelle der Stadt Zürich vorgeschriebene Einlage in den Erneuerungsfonds noch 0,75% und die für die Mietzinskalkulation bewilligte Quote 3,00% betragen hatten. Im Jahr 1996 wurde die bewilligte Quote um 0,05%, 2010 um 0,56% überschritten.

---

<sup>18</sup> Art. 3 des Reglements über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement)

<sup>19</sup> [www.svw.ch/dienstleistungen/finanzberatung/finanz-check.html](http://www.svw.ch/dienstleistungen/finanzberatung/finanz-check.html)

**Tabelle 1: Kosten pro Wohnung in % der Gebäudeversicherungswerte**

Kostenart	2010		1996	
	CHF	%	CHF	%
Unterhalt und Reparaturen	3'127	1.12	2'503	1.07
Abgaben	765	0.27	1'018	0.44
Verwaltung	805	0.29	548	0.23
Übrige Kosten, Steuern	608	0.22	394	0.17
<b>Total diverse Kosten</b>	<b>5'305</b>	<b>1.90</b>	<b>4'463</b>	<b>1.91</b>
Abschreibungen, div. Rückstellungen	2'171	0.77	1'058	0.45
Fondseinlagen	3'184	1.14	1'611	0.69
<b>Abschreibungen und Fondseinlagen</b>	<b>5'355</b>	<b>1.91</b>	<b>2'669</b>	<b>1.14</b>
<b>Total</b>	<b>10'660</b>	<b>3.81</b>	<b>7'132</b>	<b>3.05</b>

Die nachfolgende Tabelle zeigt jedoch, dass die unterschiedliche Einhaltung der bewilligten Quote keinen unmittelbaren Zusammenhang mit dem Ausmass der Differenz zwischen dem Zinssatz gemäss Modell (2010: Referenzzinssatz BWO, 1996: Richtsatz ZKB) und dem Zinssatz berechnet aufgrund der effektiven Zinskosten hat. Im Gegenteil, 1996 wurde die beträchtlich höhere Differenz zwischen dem Zinssatz gemäss Modell und dem effektiven Zinssatz nicht wie in nachfolgenden Jahren zur Erhöhung der bewilligten Quote verwendet. Denn gemäss vorstehender Tabelle entsprach die Quote 1996 der vorgegebenen Quote gemäss Modell.

**Tabelle 2: Zinssätze kalkuliert und effektiv 2010 und 1996**

	2010	1996
	%	%
Referenzzinssatz	2.98	5.06
Zinskosten in % der Anlagekosten	1.66	3.29
<b>Differenz</b>	<b>1.32</b>	<b>1.77</b>

Die nach dem Modell der Kostenmiete berechneten Mietzinse der Wohnbaugenossenschaften sind rund 30 bis 50% günstiger als die Marktmietzinse<sup>20</sup> und stellen damit ein kurzfristiges Potenzial zur Erhöhung der Mietzinse dar.

## 2.7 Der Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds ist dafür bestimmt, die Kosten des werterhaltenden Anteils von baulichen Erneuerungen, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen, zu finanzieren. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.<sup>21</sup> Die Alimentierung des Erneuerungsfonds findet über den Mietzins statt, für

<sup>20</sup> Studie «Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Stadt Zürich». Erstellt im Auftrag von Stadtentwicklung Zürich und Wohnbaugenossenschaften Zürich und zu beziehen bei: [www.svw-zh.ch](http://www.svw-zh.ch)

<sup>21</sup> Tab. Art. 17 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement)

die zu diesem Zweck in Zürich 1% des Gebäudeversicherungswerts zu kalkulieren ist. Dieser Ansatz wird von den Zürcher Steuerbehörden zum Abzug zugelassen und war gemäss Weisung der Finanzdirektion des Kantons Zürich vom 20. Juni 2005 und mit Wirkung ab Steuerperiode 2005 um 0,25% auf den vorgenannten Wert erhöht worden.

25 der mit der vorliegenden Kostenstatistik analysierten 43 Genossenschaften haben 2010 die Einlage in den Erneuerungsfonds in der von den Steuerbehörden bewilligten und von den Subventionsbehörden als Mindestvorgabe festgesetzten Höhe vorgenommen. 14 Genossenschaften haben die steuerlich erlaubte Höhe um mindestens 0,1% überschritten. Wenn solche Überschreitungen nicht in Absprache mit den Steuerbehörden vorgenommen werden oder nicht in gehöriger Form als geschäftsmässig begründet nachgewiesen werden können, muss damit gerechnet werden, dass der überschüssende Teil als Gewinn und Kapital besteuert wird. Zwei Genossenschaften haben weniger als 1% des Gebäudeversicherungswerts in den Erneuerungsfonds eingelegt. Mit der vorstehend aufgezeigten Regelung profitieren insbesondere die Zürcher Genossenschaften und ihre Mieterinnen und Mieter von einer sehr vorteilhaften und zukunftsorientierten Regelung, um die sie viele Genossenschaften in anderen Kantonen beneiden.

Die Mieterinnen und Mieter einer Zürcher Genossenschaft haben 2010 mit ihrem Mietzins 3'184 Franken pro Wohnung, 113 Franken mehr als im Vorjahr, in den Erneuerungsfonds einbezahlt.<sup>22</sup> Da die Entnahmen wiederum niedriger waren als die neuen Einlagen, verfügen die Genossenschaften nun für die zukünftige Erneuerung ihrer Liegenschaften in ihren Erneuerungsfonds über insgesamt 889 Millionen Franken respektive 23'216 Franken pro Wohnung<sup>23</sup>, 1'754 Franken respektive 8% mehr als am Ende des Vorjahres. Mit diesen Rückstellungen können die Genossenschaften nicht nur ihre Substanz stärken, sondern zudem auch viel selbstbewusster am Kapitalmarkt auftreten, da die Einlagen in den Erneuerungsfonds aus wirtschaftlicher Sicht dem Eigenkapital zugerechnet werden. Ihr Sparziel, nämlich eine Einlage von 15% des Gebäudeversicherungswerts<sup>24</sup> der Gebäude, haben die Genossenschaften mit einem Wert von 8,3% allerdings erst gut zur Hälfte erreicht.

Damit diese Einlagen bei Bedarf tatsächlich auch in liquider Form zur Verfügung stehen, sind die Genossenschaften gehalten, den Gegenwert von Erneuerungsfonds und anderen Reservefonds unter Berücksichtigung der erforderlichen nachweisbaren Liquidität sowie möglichst grosser Sicherheit anzulegen.<sup>25</sup> Am Ende des Berichtsjahres standen den Genossenschaften knapp 33% des Gegenwertes der Einlagen im Erneuerungsfonds in Form von Umlaufvermögen kurzfristig zur Verfügung. Nach Abzug des kurzfristigen Fremdkapitals deckt das verbleibende Nettoumlaufvermögen noch 18% der Einlagen in den Erneuerungsfonds. Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass jeweils immer nur ein geringer Teil der Einlagen im Erneuerungsfonds zur Finanzierung von Investitionsprojekten fällig wird und dass die Genossenschaften zum Beispiel in Form von nicht ausgeschöpften Beleihungsgrenzen über beträchtliche Liquiditätsreserven verfügen.

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Feststellung, dass im Verlauf der letzten 16 Jahre das Verhältnis des Bruttoumlaufvermögens zum Erneuerungsfonds von 98,4% Ende 1992 auf 32,8% Ende 2010 abgenommen hat, wobei allerdings im Berichtsjahr

---

<sup>22</sup> Tab. 5: Erfolgsrechnungen 2010

<sup>23</sup> Tab. 4: Bilanzen 2010

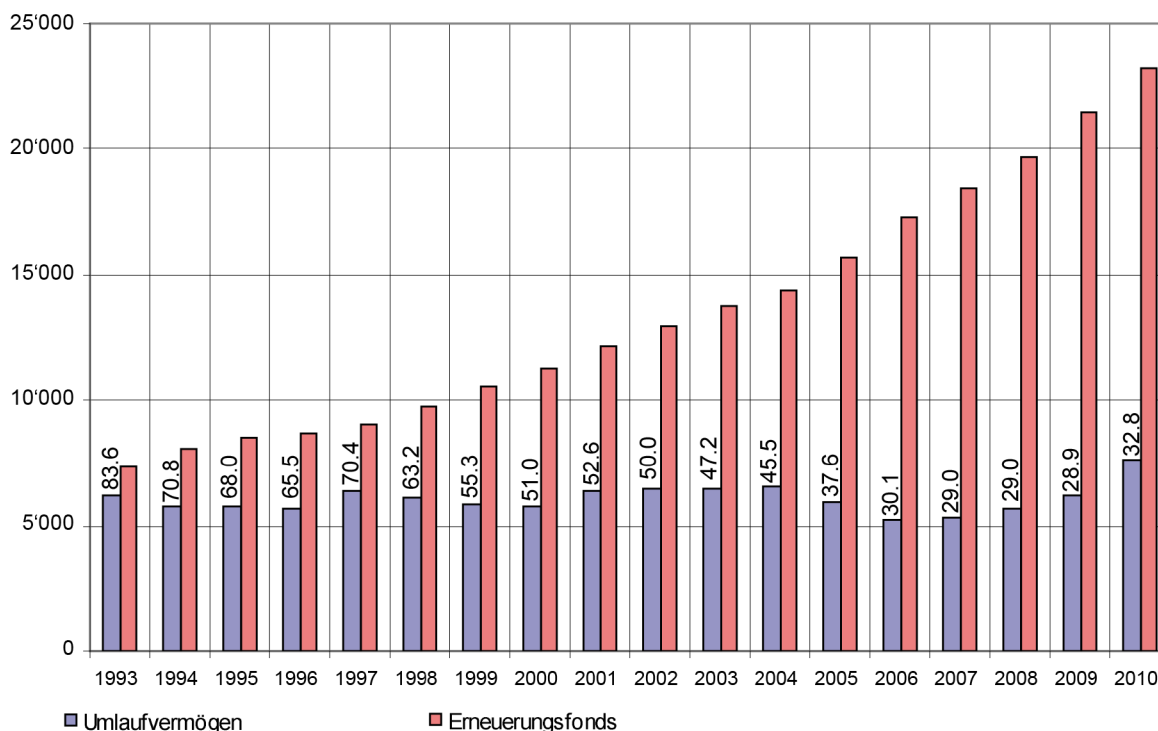
<sup>24</sup> Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20. Juni 2005

<sup>25</sup> Art. 16 des Rechnungsreglements der Stadt Zürich

eine Zunahme zum Vorjahr von 4% zu verzeichnen ist. Diese eindruckliche Entwicklung hängt zweifellos mit der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt und der markanten Zunahme der Bestände in den Erneuerungsfonds, aber auch mit der Lockerung der Bestimmungen im vorgenannten Reglement und der zunehmenden Professionalität der Verantwortlichen in den Genossenschaften zusammen.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die vorstehend geschilderte Entwicklung: Sie zeigt den kontinuierlich rückläufigen Anteil des sich in Franken allerdings nur wenig verändernden Umlaufvermögens in Prozenten der stetig steigenden Bestände in den Erneuerungsfonds der Genossenschaften für die Jahre 1992 bis 2010.

**Abb. 7: Umlaufvermögen in % des Erneuerungsfonds**



## 2.8 Wichtiges Finanzierungsinstrument: die Darlehenskasse

Seit vielen Jahren erfreuen sich Darlehenskassen, in welche vor allem die Mitglieder einer Genossenschaft freiwillige, im Vergleich zu einem normalen Banksparkonto meist besser verzinsten Einlagen tätigen können, einer grossen Beliebtheit. Mit diesem Finanzierungsinstrument erhalten die Genossenschaften nicht nur vergleichsweise günstiges Geld, sondern sie können auch die emotionale Bindung zu ihren Mitgliedern verstärken. Die Einlagen in diese Kassen werden je nach Genossenschaft üblicherweise zwischen dem Zinssatz eines Banksparkontos und dem Referenzzinssatz BWO verzinst. Immerhin 28 der hier ausgewerteten 43 Genossenschaften führen eine Darlehenskasse. Einzelne Genossenschaften verwenden andere Begriffe wie z.B. Depositenkasse.

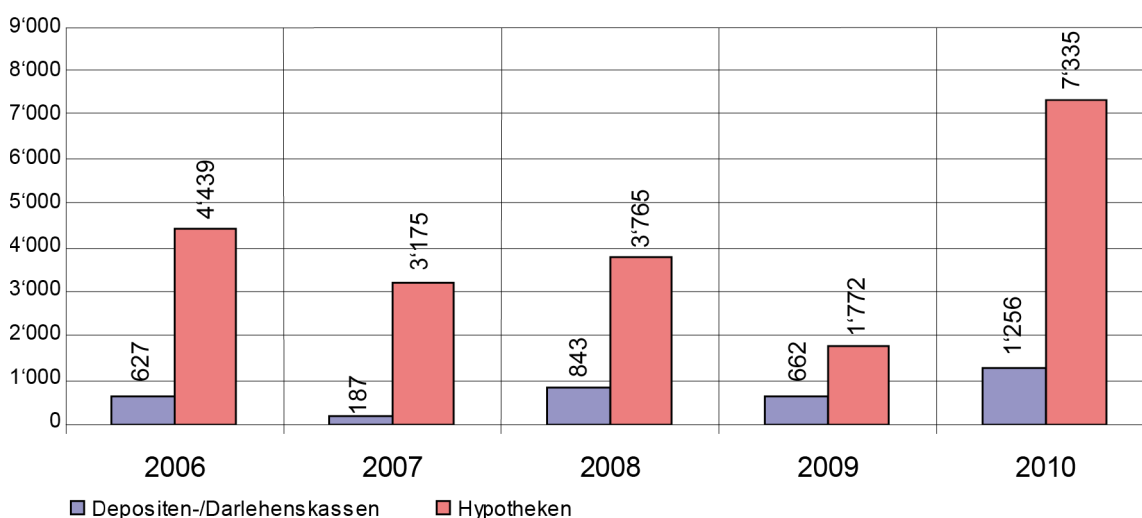
Per Ende 2010 haben die Verantwortlichen in den Genossenschaften einen Darlehensbestand von 665,9 Millionen Franken verwaltet, das sind 12,4% des ausgewiesenen langfristigen Fremdkapitals.<sup>26</sup> Mit diesen Geldern verstärken die Genossenschaften faktisch ihre Eigenkapitalbasis, denn die Banken anerkennen diese Art der Fremdfinan-

<sup>26</sup> Tab. 10: Diverse Kennzahlen 2010

zierung als Eigenkapital. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr beträgt 45,3 Millionen Franken respektive 7,3%, im Vorjahr hatte diese Zunahme noch 46,3 Mio. Franken betragen. Es darf davon ausgegangen werden, dass viele Einlegerinnen und Einleger die Darlehenskasse ihrer Genossenschaft als sichere und überschaubare Alternative zu den unzähligen auf den Finanzmärkten angebotenen Anlagemöglichkeiten schätzen, auch wenn ihre Einlagen von den Genossenschaften meist nicht grundpfandrechtlich sichergestellt sind.

Die folgende Abbildung zeigt die Zunahme der Hypotheken und der Einlagen in die Darlehenskassen in den Jahren 2006 bis 2010 gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in Franken pro Wohnung. Dabei ist insbesondere die markante Zunahme des Fremdkapitals im Berichtsjahr zu erkennen, die 8'591 Franken pro Wohnung betragen hatte und zu 14,6% mit zusätzlichen Einlagen in die Darlehenskassen gedeckt wurde.

**Abb. 8 Zunahme der Bestände in 1'000 Franken / Wohnung**



Der durchschnittliche Zinssatz für die Einlagen in den Darlehenskassen lag bei 2,15% und war damit um 0,83% niedriger als der Referenzzinssatz BWO von 2,98%. Im Vergleich zum Vorjahr wurde der durchschnittliche Zinssatz für die Einlagen in den Darlehenskassen um 0,16% gesenkt. Dank ihrer Darlehenskassen konnten die Genossenschaften 2010 ihre Zinskosten um 72 Franken pro Wohnung (Vorjahr: 185 Franken) reduzieren, da sich der durchschnittliche Zinssatz für das Fremdkapital ohne Berücksichtigung der Einlagen in den Darlehenskassen von 2,45% auf 2,50% erhöht hätte.

Das Führen einer Darlehenskasse erhöht die Anforderungen an das (Cash-) Management in einer Genossenschaft. Einerseits stellen diese Mittel je nach Reglement bis zu einer gewissen Höhe kurzfristiges Fremdkapital dar und müssen somit auch kurzfristig zur Verfügung stehen; andererseits darf die Liquidität auch nicht zu hoch werden, da sich dies ungünstig auf die Rendite auswirkt. Und bei den aktuell sehr niedrigen Zinsen muss darauf geachtet werden, dass die Gelder in diesen Kassen nicht zu vergleichsweise teuren Finanzierungsmitteln einer Genossenschaft mutieren.

## 2.9 Die Genossenschaftswohnung: ein sicherer Anlagewert

Die wichtigsten Angaben in der Bilanz einer Baugenossenschaft sind bei den Aktiven der Anschaffungswert der Liegenschaften und bei den Passiven das langfristige Fremdkapital, vor allem die Hypotheken und die Einlagen in den Darlehenskassen. Auch die Baukonti stehen für Immobilienanlagen, denn sie geben die einstweiligen Ausgaben für Bauvorhaben wieder, deren Schlussabrechnung noch nicht vorliegt. Die durchschnittliche Anlageintensität, also der Anteil der Liegenschaften und Baukonti an der Bilanzsumme, beträgt hohe 96,3%; die Genossenschaften sind damit bezüglich ihrer finanziellen Struktur tatsächlich sehr immobile Gebilde!

Der Anschaffungswert der Wohnungen setzt sich zusammen aus dem ursprünglich bezahlten Preis für das Land und den Kosten für die ursprünglich getätigten baulichen Investitionen und die zwischenzeitlich vorgenommenen wertvermehrenden Erneuerungen. Der Buchwert der Liegenschaft ergibt sich nach Abzug der Abschreibungen vom Anschaffungswert.

Kommerziell und damit für die Kapitalgeber von entscheidender Bedeutung ist der Verkehrswert der Liegenschaften. Dieser wird heute massgeblich durch den auf der Basis des Mietertrags ermittelten Ertragswert bestimmt. Da der Mietertrag bei Genossenschaftswohnungen infolge Anwendung der Kostenmiete und dem damit verbundenen Verzicht auf die Geltendmachung einer Eigenkapitalrendite tendenziell niedriger ist als der vom Markt her mögliche Mietzins, ist auch der daraus resultierende Ertragswert niedriger als der tatsächliche Verkehrswert. Der durchschnittliche jährliche Mietertrag einer Genossenschaftswohnung betrug im Berichtsjahr 14'141 Franken.<sup>27</sup> Daraus resultiert bei Anwendung eines Kapitalisierungssatzes von 6,5% ein Ertragswert von 217'554 Franken für eine Durchschnittswohnung. Der im Sinn einer Vereinfachung als Verkehrswert definierte Ertragswert ist somit – vor einer grundsätzlich notwendigen Korrektur als Folge der Problematik Kostenmiete vs. Marktmiete – um 60'407 Franken höher als der Buchwert.

Einen Anhaltspunkt zum substantiell vorhandenen Anlagevermögen liefert der von der Gebäudeversicherung geschätzte Wert der Gebäude. Dieser liegt vor allem bei älteren Liegenschaften jeweils deutlich über dem Anlagewert, obwohl beim Gebäudeversicherungswert das Land nicht berücksichtigt wird. Der Versicherungswert soll im Schadenfall die Wiederbeschaffung der Gebäude zu aktuellen Preisen sicherstellen. Somit muss der jeweilige Versicherungswert um den im Ausmass des baulichen Zustands einer Liegenschaft notwendigen Unterhaltsbedarf und den tatsächlichen Wert des Landes korrigiert werden, um als realistische Basis zur Ermittlung eines plausiblen Verkehrswerts zu gelten.

In der folgenden Grafik werden der Gebäudeversicherungswert, der Ertragswert und die Anlagewerte brutto und netto sowie das Fremdkapital der letzten vier Jahre einander gegenübergestellt. Die Zunahme des Gebäudeversicherungswertes ist vor allem auf die zweimalige Anpassung der Versicherungswerte an die Baukostenteuerung zurückzuführen. Die aktivierten Werte der Liegenschaften und die Baukonti haben im Berichtsjahr zusammen um 10'540 Franken pro Wohnung zugenommen und wurden zu 76,5% mit neuem Fremdkapital finanziert.

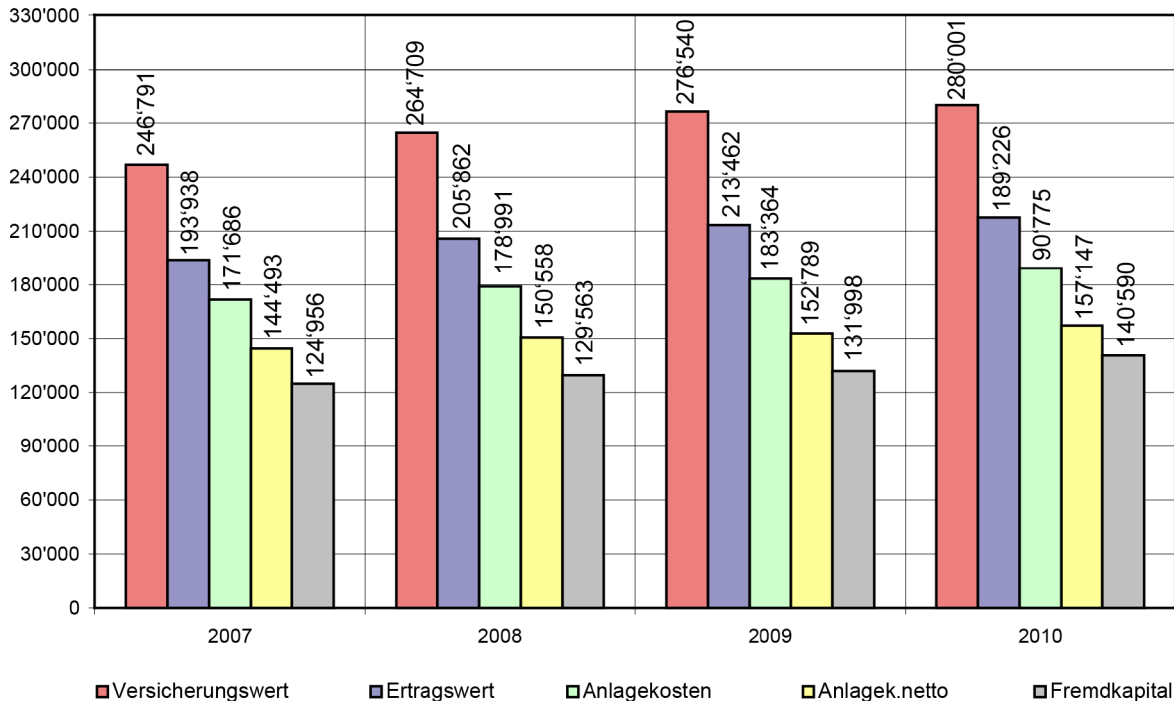
Der Anteil des Fremdkapitals am Buchwert beläuft sich auf 89,5% und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,1% erhöht. Bei Berücksichtigung des Ertragswerts, dem zur Berechnung der maximal möglichen Belehnung einer Liegenschaft mit Fremdkapital

---

<sup>27</sup> Tab. 5: Erfolgsrechnungen 2010

die grösste Bedeutung zukommt, beträgt der Fremdfinanzierungsanteil 64,6%.<sup>28</sup> Es kann davon ausgegangen werden, dass die Baugenossenschaften noch über einen grossen Spielraum zur Aufstockung des langfristigen Fremdkapitals und damit über beträchtliche Liquiditätsreserven verfügen.

**Abb. 9 Wohnungswerte und Finanzierung 2007 bis 2010 in Franken**



Die Geldgeber der Genossenschaften befinden sich mit ihren Hypotheken weiterhin «auf der sicheren Seite». Deshalb darf festgestellt werden, dass die Anlage bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft nicht nur sozial nützlich, sondern auch wirtschaftlich ausgesprochen sicher ist und keinerlei finanzielles Risiko darstellt.

<sup>28</sup> Tab. 8: Bilanz-Kennzahlen 2010

### **3. Schlussbemerkungen**

Die Tabellen auf den nächsten zwölf Seiten werten die Zahlen der von uns untersuchten 43 Genossenschaften in der gewohnten Art und Weise statistisch aus. Sie ermöglichen es insbesondere den in den Genossenschaften tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und auch den Funktionsträgern in den Vorständen, die eigene Genossenschaft mit einer relevanten Grösse zu vergleichen und einen Anhaltspunkt dafür zu erhalten, wo die eigenen Stärken sind und wo noch Optimierungspotential besteht. Es versteht sich von selbst, dass – wie bei jedem Betriebsvergleich – die notwendige Vorsicht bei der Interpretation der Zahlen und Aussagen geboten ist. Und es sei insbesondere darauf hingewiesen, dass die unterschiedlichen Grössen und Erstellungsjahre der Wohnungen weder kommentiert noch bei den nachfolgenden Tabellen berücksichtigt werden.

Anregungen, Verbesserungsvorschläge oder Ergänzungen für die Gestaltung der Kostenstatistik der nächsten Jahre sind sehr willkommen. Diese sind bitte an den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW zu richten. Besten Dank!

Ich möchte es zum Schluss nicht unterlassen, Annemarie Dillena für ihre grosse und zuverlässige Mithilfe beim Zusammentragen der Zahlen für die vorliegende Kostenstatistik wiederum ganz herzlich zu danken.

# fairwirklichen



Innovatives Bauen und Renovieren unterstützen wir mit innovativen Zinsen. Gerade deswegen haben sich viele Wohnbaugenossenschaften für eine erfolgreiche Partnerschaft mit uns entschieden. Wann tun Sie es?

Lassen Sie sich beraten: 0800 88 99 66, [www.bankcoop.ch](http://www.bankcoop.ch)

fair banking  
**bank coop**



**Tabelle 1: Die wichtigsten Kennzahlen 2010**

Mittelwerte pro Wohnung im Jahre 2010, in Franken

	Wohnungsbestand der Genossenschaften								Mittelwert	
	201-400		401-600		601-1000		über 1000		aller Wohnungen	
Mietzinseinnahmen gesamt	13'289		14'113		14'789		13'909		14'141	
Gesamtkosten, davon	12'971		14'212		14'407		13'877		14'002	
Fremdkapitalzinsen		3'001		2'827		3'691		3'299		3'342
Rücklagen, Abschreibungen		4'292		5'721		5'607		5'287		5'355
Diverse Kosten, total		5'678		5'664		5'109		5'291		5'305
Diverse Kosten, detailliert:	5'678		5'664		5'109		5'291		5'305	
Unterhalt und Reparaturen		3'519		3'322		2'905		3'157		3'127
Abgaben		824		799		780		743		765
Steuern		132		70		108		83		92
Verwaltung		728		890		816		792		805
Übrige Kosten		475		583		500		516		516
<b>Kennzahlen pro Wohnung:</b>										
Wert Gebäudeversicherung		267'240		284'908		279'331		281'080		280'001
Anschaffungskosten (1)		158'211		190'676		208'448		182'653		189'226
Buchwerte Liegenschaften (2)		131'992		160'311		175'084		150'159		157'147
Fremdkapital, langfristiges		114'905		145'954		156'271		134'455		140'590
Eigenkapital (3)		8'928		8'481		8'578		7'629		8'084
Erneuerungsfonds		16'326		23'936		23'861		23'635		23'216
Wertberichtigungen		26'219		30'365		33'365		32'494		32'079
Anzahl erfasster Wohnungen		2'702		4'030		11'068		20'504		38'304
1) Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten (ohne Baukonti)										
2) Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen										
3) Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven (ohne Jahres- und Bilanzerfolge)										

**Tabelle 2: Veränderung der Kosten und Erträge 2010 / 2009**

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken						
	Beträge in Franken				Veränderungen in %	
	2010		2009		2010/09	2009/08
Unterhalt und Reparaturen	3'127		3'071		1.8%	12.6%
Abgaben	765		818		-6.5%	0.5%
Verwaltungskosten	805		785		2.5%	0.1%
Übrige Kosten, Steuern	608		607		0.2%	8.4%
Total diverse Kosten		5'305		5'281	0.5%	8.1%
Rücklagen, Abschreibungen	5'355		5'199		3.0%	16.8%
Gesamtkosten ohne Zinsen		10'660		10'480	1.7%	12.3%
Fremdkapitalzinsen	3'342		3'462		-3.5%	-14.5%
Gesamtkosten		14'002		13'942	0.4%	4.2%
Mietzinseinnahmen		14'141		13'875	1.9%	3.7%
Grundlagen: Ergebnis aus den Jahresrechnungen von 43 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 38'304 Wohnungen (2009: 43 Gen., 38'481 Whg.), umgerechnet auf eine 3-4-Zimmer-Wohnung (Durchschnitt).						

**Tabelle 3: Vergleich der Kostenstruktur 2010 / 2009**

Kostenart / Jahr	Beträge in Franken		Anteile in %	
	2010	2009	2010	2009
Unterhalt und Reparaturen	3'127	3'071	22.33	22.03
Abgaben	765	818	5.46	5.87
Verwaltungskosten	805	785	5.75	5.63
Übrige Kosten, Steuern, Versicherungen	608	607	4.34	4.35
Rücklagen und Abschreibungen	5'355	5'199	38.24	37.29
Fremdkapitalzinsen	3'342	3'462	23.87	24.83
Gesamtkosten	14'002	13'942	100.00	100.00

**Tabelle 4: Bilanzen 2010**

Aktiven und Passiven pro Wohnung in Franken und in % der Bilanzsumme, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert										
Genossenschaftsgrösse:									Gesamter Durchschnitt	
Anzahl Wohnungen	201-400		401-600		601-1000		über 1000			
Anzahl Genossenschaften	10		8		14		11		43	
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	2'702		4'030		11'068		20'504		38'304	
Pro Wohnung in	Franken	%	Franken	%	Franken	%	Franken	%	Franken	%
<b>AKTIVEN:</b>										
Umlaufvermögen	8'749	4.90%	6'057	2.77%	6'261	2.67%	8'509	4.09%	7'618	3.55%
Liegenschaften	158'211	88.62%	190'676	87.35%	208'448	88.88%	182'653	87.77%	189'226	88.12%
Baukonti	11'394	6.38%	21'065	9.65%	19'682	8.39%	16'338	7.85%	17'453	8.13%
Übriges Anlagevermögen	183	0.10%	496	0.23%	148	0.06%	603	0.29%	431	0.20%
<b>Total Aktiven</b>	<b>178'537</b>	<b>100.00%</b>	<b>218'294</b>	<b>100.00%</b>	<b>234'539</b>	<b>100.00%</b>	<b>208'103</b>	<b>100.00%</b>	<b>214'728</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASSIVEN:</b>										
Kreditoren	1'165	0.65%	1'283	0.59%	1'281	0.55%	1'634	0.79%	1'462	0.68%
Baukredite	2'134	1.20%	(15)	-0.01%	0	0.00%	0	0.00%	149	0.07%
Trans. Passiven	1'792	1.00%	2'106	0.96%	1'785	0.76%	1'650	0.79%	1'747	0.81%
Depositen-/Darlehenskasse	6'399	3.58%	13'903	6.37%	9'143	3.90%	23'963	11.51%	17'383	8.10%
Hypotheken/Darlehen	108'506	60.78%	132'051	60.49%	147'128	62.73%	110'492	53.09%	123'206	57.38%
Wertberichtigung Liegenschaften	26'219	14.69%	30'365	13.91%	33'365	14.23%	32'494	15.61%	32'079	14.94%
Kapitalisierte Baurechte	5'928	3.32%	4'954	2.27%	8'272	3.53%	4'908	2.36%	5'957	2.77%
Erneuerungsfonds	16'326	9.14%	23'936	10.97%	23'861	10.17%	23'635	11.36%	23'216	10.81%
Übrige Rückstellungen	331	0.19%	898	0.41%	590	0.25%	1'467	0.70%	1'074	0.50%
Genossenschaftskapital	8'093	4.53%	6'567	3.01%	6'785	2.89%	6'913	3.32%	6'923	3.22%
Reserven	835	0.47%	1'914	0.88%	1'793	0.76%	716	0.34%	1'162	0.54%
Gewinnvortrag	341	0.19%	204	0.09%	81	0.03%	68	0.03%	105	0.05%
Gewinn Rechnungsjahr	468	0.26%	128	0.06%	455	0.19%	163	0.08%	265	0.12%
<b>Total Passiven</b>	<b>178'537</b>	<b>100.00%</b>	<b>218'294</b>	<b>100.00%</b>	<b>234'539</b>	<b>100.00%</b>	<b>208'103</b>	<b>100.00%</b>	<b>214'728</b>	<b>100.00%</b>
Gebäudeversicherungswerte pro Wohnung in Franken	267'240		284'908		279'331		281'080		280'001	
in % des Anlagewertes brutto	169%		149%		134%		154%		148%	

**Tabelle 5: Erfolgsrechnungen 2010**

Kosten und Erträge in Franken pro Wohnung und in % des Ertrages, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert

Genossenschaftsgrösse:									Gesamter Durchschnitt	
Anzahl Wohnungen	201-400		401-600		601-1000		über 1000			
Anzahl Genossenschaften	10		8		14		11		43	
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	2'702		4'030		11'068		20'504		38'304	
Pro Wohnung in	Franken	%	Franken	%	Franken	%	Franken	%	Franken	%
<b>ERTRAG:</b>										
Mietzinseinnahmen	13'289	98.88%	14'113	98.42%	14'789	99.51%	13'909	99.07%	14'141	99.11%
Übrige Erträge	150	1.12%	227	1.58%	73	0.49%	131	0.93%	126	0.89%
Total Ertrag	13'439	100.00%	14'340	100.00%	14'862	100.00%	14'040	100.00%	14'267	100.00%
<b>AUFWAND:</b>										
Steuern	132	0.98%	70	0.49%	108	0.73%	83	0.59%	92	0.65%
Unterhalt und Reparaturen	3'519	26.18%	3'322	23.17%	2'905	19.55%	3'157	22.49%	3'127	21.97%
Abgaben	824	6.13%	799	5.57%	780	5.25%	743	5.29%	765	5.37%
Verwaltungskosten	728	5.42%	890	6.21%	816	5.49%	792	5.64%	805	5.64%
Übrige Kosten	475	3.53%	583	4.07%	500	3.36%	516	3.68%	516	3.62%
Zwischentotal I	5'678	42.25%	5'664	39.50%	5'109	34.38%	5'291	37.69%	5'305	37.24%
Fremdkapitalzinsen	3'001	22.33%	2'827	19.71%	3'691	24.84%	3'299	23.50%	3'342	23.40%
Betriebsergebnis I (= Cashflow)	4'760	35.42%	5'849	40.79%	6'062	40.79%	5'450	38.82%	5'620	39.35%
Rückstellungen	0	0.00%	28	0.20%	18	0.12%	62	0.44%	41	0.29%
Abschreib. Betriebseinrichtungen	266	1.98%	110	0.77%	47	0.32%	147	1.05%	123	0.87%
Einlagen Erneuerungsfonds	2'693	20.04%	3'340	23.29%	3'123	21.01%	3'251	23.16%	3'184	22.33%
Wertberichtigung	1'333	9.92%	2'243	15.64%	2'419	16.28%	1'827	13.01%	2'007	14.01%
Nettoergebnis	468	3.48%	128	0.89%	455	3.06%	163	1.16%	265	1.85%

**Tabelle 6: Kosten in % der Mietzinseinnahmen 2010**

Kosten in Franken pro Wohnung und in % des Mietertrages, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert										
Genossenschaftsgrösse:									Gesamter Durchschnitt	
Anzahl Wohnungen	201-400		401-600		601-1000		über 1000			
Anzahl Genossenschaften	10		8		14		11		43	
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	2'702		4'030		11'068		20'504		38'304	
Pro Wohnung in	Franken	%	Franken	%	Franken	%	Franken	%	Franken	%
Mietzinseinnahmen pro Wohnung	13'289	100%	14'113	100%	14'789	100%	13'909	100%	14'141	100%
<b>Aufwendungen in Franken / % der ME:</b>										
Steuern	132	0.99%	70	0.50%	108	0.73%	83	0.60%	92	0.65%
Unterhalt & Reparaturen	3'519	26.48%	3'322	23.54%	2'905	19.64%	3'157	22.70%	3'127	22.11%
Abgaben	824	6.20%	799	5.66%	780	5.27%	743	5.34%	765	5.41%
Verwaltungskosten	728	5.48%	890	6.31%	816	5.52%	792	5.69%	805	5.69%
Übrige Kosten	475	3.57%	583	4.13%	500	3.38%	516	3.71%	516	3.65%
<i>Zwischentotal I</i>	5'678	42.73%	5'664	40.13%	5'109	34.55%	5'291	38.04%	5'305	37.51%
Fremdkapitalzinsen	3'001	22.58%	2'827	20.03%	3'691	24.96%	3'299	23.72%	3'342	23.63%
<i>Zwischentotal II</i>	4'610	34.69%	5'622	39.84%	5'989	40.50%	5'319	38.24%	5'494	38.85%
Rückstellungen	0	0.00%	28	0.20%	18	0.12%	62	0.45%	41	0.29%
Abschreib. Betriebseinrichtungen	266	2.00%	110	0.78%	47	0.32%	147	1.06%	123	0.87%
Einlagen Erneuerungsfonds	2'693	20.26%	3'340	23.67%	3'123	21.12%	3'251	23.37%	3'184	22.52%
Wertberichtigung	1'333	10.03%	2'243	15.89%	2'419	16.36%	1'827	13.14%	2'007	14.19%
<i>Betriebsergebnis (1)</i>	318	2.39%	-99	-0.70%	382	2.58%	32	0.23%	140	0.99%
(1) Ohne Berücksichtigung der übrigen Erträge										

**Tabelle 7: Kosten in % der Anlagekosten 2010**

Kosten in Franken pro Wohnung und in % der Anschaffungskosten, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert										
Genossenschaftsgrösse:									Gesamter Durchschnitt	
Anzahl Wohnungen	201-400		401-600		601-1000		über 1000			
Anzahl Genossenschaften	10		8		14		11		43	
Anz. Wohnungen pro Gruppe	2'702		4'030		11'068		20'504		38'304	
Pro Wohnung in	Franken	%	Franken	%	Franken	%	Franken	%	Franken	%
Anschaffungskosten pro Wohnung	158'211	100%	190'676	100%	208'448	100%	182'653	100%	189'226	100%
<b>Aufwendungen in Franken / % der AK:</b>										
Steuern	132	0.08%	70	0.04%	108	0.05%	83	0.05%	92	0.05%
Unterhalt & Reparaturen	3'519	2.22%	3'322	1.74%	2'905	1.39%	3'157	1.73%	3'127	1.65%
Abgaben	824	0.52%	799	0.42%	780	0.37%	743	0.41%	765	0.40%
Verwaltungskosten	728	0.46%	890	0.47%	816	0.39%	792	0.43%	805	0.43%
Übrige Kosten	475	0.30%	583	0.31%	500	0.24%	516	0.28%	516	0.27%
<b>Zwischentotal I</b>	<b>5'678</b>	<b>3.59%</b>	<b>5'664</b>	<b>2.97%</b>	<b>5'109</b>	<b>2.45%</b>	<b>5'291</b>	<b>2.90%</b>	<b>5'305</b>	<b>2.80%</b>
Fremdkapitalzinsen	3'001	1.90%	2'827	1.48%	3'691	1.77%	3'299	1.81%	3'342	1.77%
<b>Zwischentotal II</b>	<b>8'679</b>	<b>5.49%</b>	<b>8'491</b>	<b>4.45%</b>	<b>8'800</b>	<b>4.22%</b>	<b>8'590</b>	<b>4.70%</b>	<b>8'647</b>	<b>4.57%</b>
Rückstellungen	0	0.00%	28	0.01%	18	0.01%	62	0.03%	41	0.02%
Abschreib. Betriebseinrichtungen	266	0.17%	110	0.06%	47	0.02%	147	0.08%	123	0.06%
Einlagen Erneuerungsfonds	2'693	1.70%	3'340	1.75%	3'123	1.50%	3'251	1.78%	3'184	1.68%
Wertberichtigung	1'333	0.84%	2'243	1.18%	2'419	1.16%	1'827	1.00%	2'007	1.06%
<b>Total Kosten</b>	<b>12'971</b>	<b>8.20%</b>	<b>14'212</b>	<b>7.45%</b>	<b>14'407</b>	<b>6.91%</b>	<b>13'877</b>	<b>7.60%</b>	<b>14'002</b>	<b>7.40%</b>
Mietzinseinnahmen	13'289	8.40%	14'113	7.40%	14'789	7.09%	13'909	7.61%	14'141	7.47%
<b>Betriebsergebnis (1)</b>	<b>318</b>	<b>0.20%</b>	<b>-99</b>	<b>-0.05%</b>	<b>382</b>	<b>0.18%</b>	<b>32</b>	<b>0.02%</b>	<b>139</b>	<b>0.07%</b>
<b>(1) Ohne Berücksichtigung der übrigen Erträge</b>										

**Tabelle 8: Bilanz-Kennzahlen 2010**

Bilanz-Kennzahlen, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert

Genossenschaftsgrösse:					Gesamter
Anzahl Wohnungen	201-400	401-600	601-1000	über 1000	Durchschnitt
Anzahl Genossenschaften	10	8	14	11	43
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	2'702	4'030	11'068	20'504	38'304
<b>1. Anschaffungskosten (1)</b>					
in Franken pro Wohnung	158'211	190'676	208'448	182'653	189'226
in % der Bilanzsumme	88.62%	87.35%	88.88%	87.77%	88.12%
<b>2. Wertberichtigung / Abschreibung</b>					
in Franken pro Wohnung	26'219	30'365	33'365	32'494	32'079
in % der Anschaffungskosten	16.57%	15.92%	16.01%	17.79%	16.95%
<b>3. Buchwert (2)</b>					
in Franken pro Wohnung	131'992	160'311	175'084	150'159	157'148
in % der Bilanzsumme	73.93%	73.44%	74.65%	72.16%	73.18%
<b>4. Langfristiges Fremdkapital</b>					
in Franken pro Wohnung	114'905	145'954	156'271	134'455	140'590
in % Anschaffungskosten	72.63%	76.55%	74.97%	73.61%	74.30%
in % der Bilanzsumme	64.36%	66.86%	66.63%	64.61%	65.47%
<b>5. Erneuerungsfonds</b>					
in Franken pro Wohnung	16'326	23'936	23'861	23'635	23'216
in % der Anschaffungskosten	10.32%	12.55%	11.45%	12.94%	12.27%
in % der Bilanzsumme	9.14%	10.97%	10.17%	11.36%	10.81%
in % des Gebäudeversicherungswertes (3)	6.11%	8.40%	8.54%	8.41%	8.29%
<b>6. Eigenkapital (4)</b>					
in Franken pro Wohnung	8'928	8'481	8'578	7'629	8'084
in % der Anschaffungskosten	5.64%	4.45%	4.12%	4.18%	4.27%
in % der Bilanzsumme	5.00%	3.89%	3.66%	3.67%	3.76%
<b>7. Gebäudeversicherungswert</b>					
in Franken pro Wohnung	267'240	284'908	279'331	281'080	280'001
in % der Anschaffungskosten (inkl. buchmässiger Landwert)	169%	149%	134%	154%	148%
(1) Erstellungskosten inkl. Land oder kapitalisierte Baurechte sowie wertvermehrnde Erneuerungskosten					
(2) Erstellungskosten inkl. Land oder kapitalisierte Baurechte sowie wertvermehrnde Erneuerungskosten abz. Wertberichtigungen					
(3) in Zürich steuerfrei, solange der gesamte Erneuerungsfonds 15 % der Versicherungssumme der Gebäude nicht übersteigt					
(4) Genossenschaftskapital inkl. versteuerter Reserven					

**Tabelle 9: Betriebs-Kennzahlen 2010**

Betriebs-Kennzahlen und Rentabilität, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert					
Genossenschaftsgrösse:					Gesamter
Anzahl Wohnungen	201-400	401-600	601-1000	über 1000	Durchschnitt
Anzahl Genossenschaften	10	8	14	11	43
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	2'702	4'030	11'068	20'504	38'304
<b>1. Bruttorendite (1)</b>	8.40%	7.40%	7.09%	7.61%	7.47%
<b>2. Cashflow</b>					
in Franken pro Wohnung	4'760	5'849	6'062	5'450	5'620
in % der Anschaffungskosten	3.01%	3.07%	2.91%	2.98%	2.97%
in % der Mietzinseinnahmen	35.82%	41.44%	40.99%	39.18%	39.74%
<b>3. Unterhalt und Reparaturen</b>					
in Franken pro Wohnung	3'519	3'322	2'905	3'157	3'127
in % der Anschaffungskosten	2.22%	1.74%	1.39%	1.73%	1.65%
in % der Mietzinseinnahmen	26.48%	23.54%	19.64%	22.70%	22.11%
<b>4. Abgaben</b>					
in Franken pro Wohnung	824	799	780	743	765
in % der Anschaffungskosten	0.52%	0.42%	0.37%	0.41%	0.40%
in % der Mietzinseinnahmen	6.20%	5.66%	5.27%	5.34%	5.41%
<b>5. Verwaltungskosten</b>					
in Franken pro Wohnung	728	890	816	792	805
in % der Anschaffungskosten	0.46%	0.47%	0.39%	0.43%	0.43%
in % der Mietzinseinnahmen	5.48%	6.31%	5.52%	5.69%	5.69%
<b>6. Übrige Kosten</b>					
in Franken pro Wohnung	475	583	500	516	516
in % der Anschaffungskosten	0.30%	0.31%	0.24%	0.28%	0.27%
in % der Mietzinseinnahmen	3.57%	4.13%	3.38%	3.71%	3.65%
<b>7. Fremdkapitalzinsen</b>					
in Franken pro Wohnung	3'001	2'827	3'691	3'299	3'342
in % der Anschaffungskosten	1.90%	1.48%	1.77%	1.81%	1.77%
in % der Mietzinseinnahmen	22.58%	20.03%	24.96%	23.72%	23.63%
<b>8. Wertberichtigungen auf Liegenschaften</b>					
in Franken pro Wohnung	1'333	2'243	2'419	1'827	2'007
in % der Anschaffungskosten (3)	0.84%	1.18%	1.16%	1.00%	1.06%
in % des Buchwerts (4)	1.01%	1.40%	1.38%	1.22%	1.28%
in % der Mietzinseinnahmen	10.03%	15.89%	16.36%	13.14%	14.19%
<b>9. Einlagen in den Erneuerungsfonds</b>					
in Franken pro Wohnung	2'693	3'340	3'123	3'251	3'184
in % der Anschaffungskosten	1.70%	1.75%	1.50%	1.78%	1.68%
in % der Mietzinseinnahmen	20.26%	23.67%	21.12%	23.37%	22.52%
in % des Gebäudeversicherungswertes (2)	1.01%	1.17%	1.12%	1.16%	1.14%
(1) Mietzinseinnahmen : Anschaffungskosten	(3) in Zürich bis 0,75 % der Anschaffungskosten (mit Land) steuerfrei				
(2) in Zürich bis 1,00 % pro Jahr steuerfrei	(4) in Zürich bis 1,50 % vom Buchwert (mit Land) steuerfrei				

### Tabelle 10: Diverse Kennzahlen 2010

nach Genossenschaftsgrösse gegliedert					
Genossenschaftsgrösse:					Gesamter
Anzahl Wohnungen	201-400	401-600	601-1000	über 1000	Durchschnitt
Anzahl Genossenschaften	10	8	14	11	43
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	2'702	4'030	11'068	20'504	38'304
<b>1. Neue Einlagen in die Depositen-/Darlehenskassen</b>					
in Tausend Franken (mit Gesamttotal in letzter Spalte)	4'019	2'386	8'099	30'755	45'259
in Franken pro Wohnung	1'487	592	732	1'500	1'182
<b>2. Bestände in den Depositen-/Darlehenskassen</b>					
in Tausend Franken (mit Gesamttotal in letzter Spalte)	17'291	56'030	101'198	491'344	665'863
in Franken pro Wohnung	6'399	13'903	9'143	23'963	17'384
in % der Anlagekosten brutto	4.04%	7.29%	4.39%	13.12%	9.19%
in % der Bilanzsumme	3.58%	6.37%	3.90%	11.52%	8.10%
<b>3.1 Zinskosten langfristiges Fremdkapital Laufjahr</b>					
in Franken pro Wohnung brutto	3'031	2'853	3'716	3'469	3'445
./. Zins- und Kapitalerträge in Franken pro Wohnung	30	26	25	170	103
<b>in Franken pro Wohnung netto</b>	<b>3'001</b>	<b>2'827</b>	<b>3'691</b>	<b>3'299</b>	<b>3'342</b>
in % des langfristigen Fremdkapitals	2.61%	1.94%	2.36%	2.45%	2.38%
Kosten brutto in % des langfristigen Fremdkapitals	2.64%	1.95%	2.38%	2.58%	2.45%
<b>3.2 Zinskosten langfristiges Fremdkapital Vorjahr</b>					
in Franken pro Wohnung brutto	3'294	3'070	3'970	3'513	3'581
./. Zins- und Kapitalerträge in Franken pro Wohnung	85	72	83	153	119
<b>in Franken pro Wohnung netto</b>	<b>3'209</b>	<b>2'998</b>	<b>3'887</b>	<b>3'360</b>	<b>3'462</b>
in % des langfristigen Fremdkapitals	2.88%	2.25%	2.68%	2.64%	2.62%
Kosten brutto in % des langfristigen Fremdkapitals	2.96%	2.31%	2.74%	2.76%	2.71%
<b>3.3. Zinskosten langfr.Fremdk.Differenz zum Vorjahr</b>					
in Franken pro Wohnung brutto	-263	-217	-254	-44	-136
./. Zins- und Kapitalerträge in Franken pro Wohnung	-55	-46	-58	17	-16
<b>in Franken pro Wohnung netto</b>	<b>-208</b>	<b>-171</b>	<b>-196</b>	<b>-61</b>	<b>-120</b>
<b>in % des langfristigen Fremdkapitals</b>	<b>-0.18%</b>	<b>-0.12%</b>	<b>-0.13%</b>	<b>-0.05%</b>	<b>-0.09%</b>

**Tabelle 11: Kalkulierte und effektive Kostenmiete 2010 / 2009**

Mittelwerte in CHF pro Wohnung							
2010	Basis	kalkulierte Kosten		effektive Kosten		Differenz effekt.: kalk. Kosten	
		%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.
Fremdkapital	140'589	2.98	4'190	2.24	3'150	-0.74	-1'040
Eigene Mittel	48'637	2.98	1'449	0.00	0	-2.98	-1'449
Zinskosten vom Anlagew. brutto	189'226	2.98	5'639	1.66	3'150	-1.32	-2'489
Baurechtszinsen	Zahlungen		295		295		0
Übrige Kosten vom Vers.-Wert	280'001	3.25	9'100	3.81	10'660	0.56	1'560
<b>Kostenmiete kalkuliert und effektiv</b>			<b>15'034</b>		<b>14'105</b>		<b>-929</b>
<b>Mietzinseinnahmen effektiv</b>			<b>14'141</b>		<b>14'141</b>		<b>0</b>
<b>Differenz Kostenmiete : Mietzinseinnahmen</b>			<b>893</b>		<b>-36</b>		<b>-929</b>
<b>Mietzinsausnutzungsgrad</b>		<b>94.1%</b>		<b>100.3%</b>			
2009	Basis	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.
Fremdkapital	131'998	3.27	4'316	2.49	3'288	-0.78	-1'028
Eigene Mittel	51'366	3.27	1'680	0.00	0	-3.27	-1'680
Zinskosten vom Anlagew. brutto	183'364	3.27	5'996	1.79	3'288	-1.48	-2'708
Baurechtszinsen	Zahlungen		293		293		0
Übrige Kosten vom Vers.-Wert	276'540	3.25	8'988	3.79	10'480	0.54	1'492
<b>Kostenmiete kalkuliert und effektiv</b>			<b>15'277</b>		<b>14'061</b>		<b>-1'216</b>
<b>Mietzinseinnahmen effektiv</b>			<b>13'883</b>		<b>13'875</b>		<b>-8</b>
<b>Differenz Kostenmiete : Mietzinseinnahmen</b>			<b>1'394</b>		<b>186</b>		<b>-1'208</b>
<b>Mietzinsausnutzungsgrad in %</b>		<b>90.9%</b>		<b>98.7%</b>			

**Bemerkungen**

Basis für die Berechnung der Zinskosten sind der Anlagewert brutto und der Referenzzinssatz des BWO. Dieser wird seit September 2008 erhoben und hat den früheren Richtsatz der ZKB abgelöst. Bei den Baurechtszinsen werden die tatsächlich bezahlten Zinsen berücksichtigt. Basis für die Berechnung der übrigen Kosten sind der Gebäudeversicherungswert und die Betriebsquote.

Bei den ausgewiesenen Zinskosten handelt es sich um die effektiven Kosten, d.h. vor dem Abzug der Zins- und Kapitalerträge.

Bei der Mietzinskalkulation werden in der Praxis als massgebende Zinskosten gelegentlich die effektiven, von der Genossenschaft zu bezahlenden Zinssätze berücksichtigt. Dieses Vorgehen ist bei steigenden und fallenden Zinssätzen einzuhalten.

Im Jahr 2010 waren die effektiven Kosten um 929 Franken niedriger als die Kostenmiete (= höchstmöglicher Mietzins); die Mietzinseinnahmen waren um 36 Franken höher als die effektiven Kosten.

Die effektiven Zinskosten sind um 1,32% niedriger als die kalkulierten Zinskosten. Gründe dafür sind die im Vergleich zum Referenzzinssatz niedrigeren effektiven Zinssätze und vor allem die kalkulierten (mietzinswirksamen), aber buchmässig nicht erfassten Kosten für die Verzinsung der eigenen Mittel.

Die effektive Betriebsquote ist um 0,56% höher als die behördlich bewilligte kalkulierte Quote von 3,25%. Gründe dafür sind u.a. die im Vergleich zur Mindestvorgabe höheren Abschreibungen und höheren Rückstellungen und diverse a.o. Kosten. Mit der Höhe der bewilligten Betriebsquote können die betreffenden Kosten nicht vollständig finanziert werden.

**Tabelle 12: Erhebungsgrundlagen 2010 / 2009**

Genossenschaften in der Stadt Zürich	Anzahl Genossenschaften		Anzahl Wohnungen insgesamt		Durchschnittliche Anzahl Wohnungen pro Gen.	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Gruppeneinteilung / Jahr	2010	2009	2010	2009	2010	2009
201 - 400 Wohnungen	10	10	2'702	2'674	270	267
401 - 600 Wohnungen	8	8	4'030	4'150	504	519
601 - 1000 Wohnungen	14	14	11'068	11'055	791	790
über 1000 Wohnungen	11	11	20'504	20'602	1'864	1'873
Total	43	43	38'304	38'481	891	895



Mit Unterstützung der

fair banking  
**bank coop**

Bank Coop AG  
Uraniastrasse 6  
8001 Zürich  
Telefon 044 218 63 11  
Fax 044 218 63 93  
[info@bankcoop.ch](mailto:info@bankcoop.ch)  
[www.bankcoop.ch](http://www.bankcoop.ch)