wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

Rechnungsjahr 2018

Eine statistische Erhebung bei
48 Wohnbaugenossenschaften mit
insgesamt 42 652 Wohnungen

Mit Unterstützung der

Zürcher Kantonalbank

Begriffe

Gemeinnützige Bauträger
Trägerinnen im gemeinnützigen Wohnungsbau sind Genossenschaften (Mitglieder- wie Unternehmergenossenschaften), Stiftungen, Gemeinden (kommunaler Wohnungsbau) und gemeinnützige Aktiengesellschaften.

Gemeinnützigkeit (gem. Wohnraumförderungsgesetz)
Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

a. den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;

b. die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt;

c. die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;

d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

Das Anteilscheinkapital darf höchstens zum Zinssatz verzinst werden, wie er im Bundesgesetz über die Stempelabgaben festgeschrieben ist. Die Dividende ist heute auf höchstens 6 % des einbezahlten Genossenschaftskapitals beschränkt.

Freitragender gemeinnütziger Wohnungsbau
Dies ist der genossenschaftliche Normalfall – über 90 % entsprechen dieser Kategorie. Hier sind keine staatlichen Mittel im Spiel.

Geförderter gemeinnütziger Wohnungsbau
Hier setzt der Staat Rahmenbedingungen, welche die Erstellung erleichtern, sei es über rückzahlbare Darlehen, befristete Bürgschaften, die Gewährung von Baurechtsdienstbarkeiten oder künftig über planerische Vorgaben.

Subventionierter gemeinnütziger Wohnungsbau
Beim subventionierten Wohnungsbau (Wohnbauförderung) werden die Mieten durch Darlehen von Stadt und Kanton Zürich vergünstigt. Für diese Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Vorschriften zur Mindestbelegung, die alle zwei Jahre kontrolliert werden.

Kostenmiete
Das Prinzip der Kostenmiete ist ein begriffsnotwendiges Element des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ist in den Statuten des betreffenden Wohnbauträgers zu verankern und ist überhaupt eine Fördervoraussetzung. Im Gegensatz zur Marktmiete dürfen bei der Kostenmiete die Mieteinnahmen nur die **Kapitalkosten** (Verzinsung des für Erwerb und Erstellung eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals zuzüglich allfällige Baurechtszinsen) sowie die **Betriebskosten** (Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung sowie Rückstellungen für künftige Erneuerungen) decken. Mietzinsanpassungen erfolgen entsprechend den Anpassungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes. Ausgeschlossen ist eine Anpassung an die so genannten orts- oder quartierüblichen Mietzinsen.

Baurecht
Umgangssprachlich «Baurecht», genauer «Baurechtsdienstbarkeit» im Sinne von Art. 779 ff. ZGB. Baurechtsverträge erlauben dem Berechtigten, gegen die Entrichtung eines Baurechtszinses und allfällige Auflagen auf fremdem Boden zu bauen. Ein Baurecht kann auf eine Dauer von mindestens 30 und maximal 100 Jahren abgeschlossen werden, nach Ablauf tritt der Heimfall ein, das heisst, das Gebäude fällt an den Grundeigentümer zurück.

Betriebsquote
Diese gemäss § 15 Abs. 2 lit. d WBFV (Kant. Wohnbauförderungsverordnung vom 1.6.2005, LS 841.1) und Mietzinsreglement der Stadt Zürich (Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen vom 19.6.1996, GS 841.150) geltende Kennzahl bildet die kalkulatorische Obergrenze der Betriebskosten. Sie beinhaltet die Bewirtschaftungskosten wie Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltungskosten, Erneuerungsfonds, Versicherungen usw. und darf in der Regel 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten. In diesem Ausmass müssen die Kosten nicht effektiv nachgewiesen werden. Höhere Zuschläge werden nur anerkannt, sofern der Wohnbauträger die Mehrkosten hinreichend ausweist.

Erneuerungsfonds
Rückstellungen für künftige umfassende Liegenschaftenerneuerungen (vgl. Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen [Erneuerungsfonds] und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20. Juni 2005, ZStB-Nr. 64.1.).

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort und Dank 5

2 Ergebnisse in aller Kürze 6

3 Vorbemerkungen zur Erhebung
- 3.1 Datengrundlagen 9
- 3.2 Was ist neu? 9
- 3.3 Interpretation 9
- 3.4 Merkmale der Teilnehmenden 10

4 Zur Bilanz
- 4.1 Aktiven und Rückstellungen 14
- 4.2 Finanzierung 16
- 4.3 Eigenkapital 17

5 Zur Erfolgsrechnung
- 5.1 Erträge 19
- 5.2 Kostenmiete und Vergleich mit den effektiven Mietzinsen 20
- 5.3 Analyse der Betriebsquote 21
- 5.4 Analyse der Kostenstruktur 23
  - 5.4.1 Gesamtkosten 23
  - 5.4.2 Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten 24
  - 5.4.3 Finanzierungskosten 25
  - 5.4.4 Rückstellungen 26
- 5.5 Cashflow und Bruttorendite 27
- 5.6 Kostenentwicklung 28

6 Wohnungsmix 30

7 Bau und Erwerb von Liegenschaften 32

8 Arbeitgeber und Dienstleister 33

9 Vergleichbarkeit der Daten 34

Impressum

Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften
Rechnungsjahr 2018

Herausgeber: *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Postfach, 8031 Zürich, Telefon +41 43 204 06 33, info@wbg-zh.ch, www.wbg-zh.ch

Verfasser: Peter Schmid und Christian Portmann

Redaktion: Stefan Weber Aich

Experten-Begleitgruppe: Jérôme Gaberell, Hans Rupp und Reto Klink

Datenerhebung: POM+

Datenaufbereitung: Michael Regtien

Bildnachweis: Margherita Angeli (S. 1, 8, 18, 29), Tres Camenzind (S. 31), Heinrich Helfenstein (S. 13)

Wir danken der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ ganz herzlich dafür, dass sie uns diese Bilder zur Verfügung stellt.

April 2020

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

1 Vorwort und Dank

Die Branchenstatistik der gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Zürich verfolgt mehrere Ziele. Alle haben mit Einordnung zu tun. So ermöglicht sie den einzelnen Wohnbauträgern einen Quervergleich mit anderen, individuell und in der Gesamtheit. Sie zeigt aber auch, wie unsere Branche im Immobilienmarkt gesamthaft einzuordnen ist. Betrachtet man zum Beispiel die Investitionen für die Neubautätigkeit, ergeben allein die rund 2000 neu erstellten Wohnungen im Jahr 2018 bei rund CHF 350 000 pro Wohnung ein Investitionsvolumen von CHF 700 Mio. Geht man von rund 70 000 Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zürich (inkl. jene der öffentlichen Hand) aus, ergibt das hochgerechnet für die ganze Branche ein Anlagevolumen von CHF 24 Mia. und einen Gebäudeversicherungswert von CHF 27 Mia. So gesehen zählt der gemeinnützige Wohnungsbau als Branche zu den big players und ist nicht nur ein Wirtschaftsfaktor, sondern auch ein Standortvorteil.

Die hier vorliegende Branchenstatistik 2018 ist eine Weiterentwicklung der Kostenstatistik, wie sie von 1976 bis 2011 von Wohnbaugenossenschaften Schweiz und ab 2012 alle zwei Jahre unter der Federführung von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* erhoben und publiziert wird.

Mit dem Ziel, den unmittelbaren Nutzen für die sich an der Erhebung beteiligenden Wohnbaugenossenschaften zu erhöhen und die Datenerfassung zu rationalisieren, wurde nun erstmals in enger Zusammenarbeit mit der pom+Consulting AG eine webbasierte Schnittstelle eingerichtet. Die teilnehmenden Bauträger erhalten damit neu die Möglichkeit, eigene Analysen sowie Gruppenvergleiche vorzunehmen.

Mit der Vorlage der ersten Branchenstatistik ist der Entwicklungsprozess noch keineswegs abgeschlossen. Als nächsten Schritt werden wir uns der Erarbeitung von weiteren relevanten Branchenkennzahlen annehmen.

Wir danken den Verantwortlichen der teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften für ihr Engagement und die Bereitschaft, sich mit ihren Betriebsdaten an dieser für unsere ganze Branche wichtigen Erhebung zu beteiligen.

Ein besonderer Dank gilt der Zürcher Kantonalbank, welche die Erstellung dieses Berichts mit einem substantiellen Beitrag unterstützt hat.

Wohnbaugenossenschaften Zürich

2 Ergebnisse in aller Kürze

An der Kostenstatistik 2018 haben 48 gemeinnützige Wohnbauträger (im Folgenden Wohnbaugenossenschaften) mit Sitz in der Stadt Zürich teilgenommen. Sie besitzen 42 652 Wohnungen wobei rund 78 % in der Stadt und 9255 Wohnungen ausserhalb der Stadt Zürich stehen. Sie vertreten rund 80 % der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich.

Die Nettomiete einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung mit 78 m² Wohnfläche beträgt pro Monat CHF 1112.

CHF 1 Mia. Investitionen – 2027 Wohnungen im Bau

Diese Wohnbaugenossenschaften haben sich in den Jahren 2017/18 stark entwickelt und insgesamt 2333 Wohnungen neu vermietet. Dazu kommen 766 gekaufte Wohnungen, wovon aber nur 166 in der Stadt Zürich, in der das Preisniveau derzeit sehr hoch ist. Per Ende 2018 sind **2027 Wohnungen im Bau,** wobei es sich bei einem Teil um Ersatzneubauten für 518 dafür abgebrochene Wohnungen handelt. Insgesamt investieren die Wohnbaugenossenschaften für Neubautätigkeit, Renovationen und Unterhalt der Liegenschaften rund **CHF 1 Mia. Franken pro Jahr.**

1,9 % subventionierte Wohnungen

Die Teilnehmenden weisen 822 subventionierte Wohnungen aus, was einem Anteil von rund 1,9 % an allen Wohnungen entspricht. Die Zahl der Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser dagegen ist mit 2385 höher und entspricht einem Anteil von 3,4 % des Wohnungsbestands.

16,3 % der Wohnungen auf Land im Baurecht

Der Anteil der Wohnungen auf Land im Baurecht entspricht mit 16,3 % demjenigen auch anderer Studien. Er ist für Wohnungen innerhalb und ausserhalb der Stadt praktisch gleich hoch. Damit steht nur ein kleiner Teil der Wohnungen auf Land im Baurecht (in der Stadt vorwiegend Baurechte der Stadt Zürich). Unterschiede gibt es dagegen bei der Zahl der **Parkplätze** pro Wohnung. Die Quote beträgt in der Stadt 0,51 und ausserhalb 0,88.

60 % der Teilnehmenden betreiben Photovoltaikanlagen

Erstaunlich hoch ist die Zahl der Wohnbaugenossenschaften, die auch Photovoltaikanlagen betreiben. 60 % der Teilnehmenden bejahen das. Es kann vermutet werden, dass die Branche der Wohnbaugenossenschaften damit den grössten Beitrag aller Immobilieneigentümerkategorien an die Produktion von Solarstrom leisten.

Branche bietet 970 Arbeitsplätze

Insgesamt bieten die teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften rund **970 Arbeitsplätze an, davon 44 Lehrplätze.** Für die Verwaltung und den Unterhalt der Wohnungen gibt es 120 Stellenprozente pro 100 Wohnungen. Dazu kommen Mitarbeitende für eigene Regiebetriebe (Malen, Umgebung), für Reinigungsdienste sowie auch für Gemeinwesen und Sozialarbeit. Die Letzteren etablieren sich mehr und mehr.

Durchschnittliche Nettomiete trotz Neubauten kaum gestiegen

Die **Nettomiete** einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung mit 78 Quadratmetern Wohnfläche beträgt pro Monat CHF 1112. Sie liegt demnach nur unwesentlich höher als im Jahr 2016 (CHF 1104). Dies ist umso erstaunlicher, da in den vergangenen zwei Jahren viele Neubauten mit durchschnittlich höheren Mieten hinzugekommen sind. Also sind die Bestandsmieten der Wohnbaugenossenschaften in den letzten beiden Jahren effektiv gesunken – weil viele Mieten dem seit 2017 geltenden Referenzzins angepasst wurden. Der Bestand der Liegenschaften der Wohnbaugenossenschaften ist im Durchschnitt rund 47 Jahre alt. Der Wohnungsmix zeigt einen im Vergleich zum städtischen Mix höheren Anteil an 3- und 4-Zimmer-Wohnungen und weniger Klein- und Grosswohnungen. Die Durchschnittsmieten liegen deutlich unter den Bestandsmieten in der Stadt Zürich, bei denen mit rund CHF 1800, also mit CHF 700 mehr für eine vergleichbare Wohnung gerechnet werden muss. Bei den Marktmieten ist die Differenz nochmals deutlich höher.

Die Mieten der Genossenschaften bewegen sich im Rahmen der maximal zulässigen Kostenmiete, welche die Stadt Zürich vorgibt. Kostenmiete bedeutet, dass ausser einer massvollen Verzinsung des Anteilkapitals der Genossenschaft kein Geld entzogen wird. Somit wird der Mietertrag für die Verwaltungs- und Unterhaltskosten, Steuern, Abgaben und Finanzierungskosten sowie für Rückstellungen genutzt.

Sinkende Fremdkapitalzinsen – mehr Rückstellungen

Die Fremdkapitalzinsen sind in den letzten Jahren gesunken und machen nur noch 18 % des Gesamtaufwands aus. Der Anteil der Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie Abgaben und Steuern beträgt 39 %. Somit verbleiben über 40 %, die für Wertberichtigungen und Rückstellungen und somit für eine Stärkung der Substanz der Wohnbaugenossenschaften genutzt werden konnten.

Der sinkende Anteil der **Finanzierungskosten** ist auf die gesunkenen Zinsen zurückzuführen. Der durchschnittliche Zinssatz, den die Wohnbaugenossenschaften für ihr Fremdkapital zahlten, sank im Zeitraum von 2016 bis 2018 von 1,43 % auf 1,19 %. Dazu beigetragen hat auch der Anteil von 11 % am Fremdkapital durch Depositeneinlagen der Mitglieder, die durchschnittlich tiefer verzinst wurden. Die Zinsdifferenz zum Referenzzins, der für die Kalkulation der Miete angewendet wird, diente der Äufnung zusätzlicher Rückstellungen.

Cashflow ermöglicht Neubau von 1100 Wohnungen aus eigenen Mitteln

Der durchschnittliche **Cashflow** der Wohnbaugenossenschaften beträgt rund 44 %. Aufgerechnet auf die Branche reicht dieser aus, den Neubau von rund 1100 Wohnungen durch selbst erwirtschaftete Mittel zu finanzieren. Die ausgewiesene Bruttorendite von 5,6 % kann nicht mit Marktdaten verglichen werden, da sich diese nicht auf einen Marktwert der Liegenschaft bezieht.

Anlagevermögen von CHF 11,8 Mia.

Das **Anlagevermögen** der mitwirkenden Wohnbaugenossenschaften beträgt inkl. Landwerte von Baurechten CHF 11,8 Mia. bzw. CHF 277 000 pro Wohnung, der Gebäudeversicherungswert CHF 13,3 Mia. bzw. CHF 313 000 pro Wohnung. Der tiefe Landwert ist auf den Spekulationsentzug zurückzuführen, da im Gegensatz zum Gebäudeversicherungswert keine Teuerung oder andere Mehrwerte aufgerechnet werden (mit Ausnahme von Aktivierungen bei Renovationen). Berücksichtigt man zudem alle Rückstellungen, beträgt der Restwert der Liegenschaften (inkl. Land) pro Quadratmeter Land noch CHF 2380. Damit ist das ganze Anlagevermögen tiefer bewertet als der durchschnittliche Marktpreis des Landes in der Stadt Zürich, was für die Kapitalgeber der Wohnbaugenossenschaften eine hohe Sicherheit bedeutet.

Die Rückstellungsquote am (tiefen) Anlagevermögen beträgt insgesamt 28,3 %. Der Erneuerungsfonds hat sich nach einem Anstieg in den letzten Jahren bei 10 % des Gebäudeversicherungswerts stabilisiert. Der Erneuerungsfonds dient dazu, werterhaltende Investitionen zu finanzieren und damit die Mietzinserhöhungen bei Renovationen zu senken.

3 Vorbemerkungen zur Erhebung

Mit dieser Ausgabe wird die Kostenstatistik neu zu einer Branchenstatistik erweitert. Sie wurde schon in den letzten Jahren durch Branchenkennwerte ergänzt, die nicht nur im Zusammenhang mit den Buchhaltungszahlen standen.

3.1 Datengrundlagen

Die Daten des Rechnungsjahres 2018 stammen von 48 gemeinnützigen Wohnbauträgern mit Sitz in der Stadt Zürich. Dabei handelt es sich um 47 Wohnbaugenossenschaften und eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Im Folgenden wird jedoch von «Wohnbaugenossenschaften» gesprochen. Insgesamt sind dabei 42 652 Wohneinheiten berücksichtigt. Untervertreten sind die kleinen und kleinsten Wohnbaugenossenschaften mit unter 100 Wohnungen, die jedoch insgesamt nur über eine kleine Anzahl Wohnungen verfügen. Die kleinste in der Statistik erfasste Genossenschaft besitzt 55, die grösste 4985 Wohnungen.

Auch wurden die Zahlen weiter präzisiert. So wird neu berücksichtigt, wenn die Wohnbaugenossenschaften zusätzliche Aufgaben wie die Führung von eigenen Betrieben oder die Verwaltung von anderen Genossenschaften übernimmt oder sie weitere soziale und gemeinschaftsfördernde Dienstleistungen erbringt.

Die Daten zu Bau- und Kauftätigkeit der Wohnbaugenossenschaften geben wertvolle Informationen zum Wachstum der Branche und ihrer volkswirtschaftlichen Relevanz. Um möglichst präzise Angaben machen zu können, wurden diese Daten ergänzt durch Angaben aus den Geschäftsberichten weiterer grösserer gemeinnütziger Wohnbauträger, die an der Erhebung der Kostenstatistik nicht teilgenommen haben.

3.2 Was ist neu?

- Insgesamt werden in dieser Statistik 2,5 % mehr Wohnungen erfasst.
- Insgesamt haben nur 48 (2016 waren es 50) Wohnbauträger teilgenommen, davon 13 neue mit 8611 Wohnungen.
- Rund 15 Wohnbauträger, die 2016 noch dabei waren, haben nicht mehr mitgemacht. Ein Grund liegt darin, dass nur noch gemeinnützige Wohnbauträger mit Sitz in der Stadt Zürich für die Studie berücksichtigt wurden; ein anderer, dass der Aufwand für die Eingabe der Daten gestiegen ist.
- Von den 48 Teilnehmenden haben 33 auch Angaben zu den Wohnflächen gemacht. Diese Wohnbaugenossenschaften repräsentieren rund 80 % aller Wohnungen.
- Neue Themen wurden aufgenommen, insbesondere Angaben zu den Mitarbeitenden. Das entspricht einem immer wieder geäusserten Bedürfnis der Mitglieder, die wissen wollen, wie viele Mitarbeitende die Branche für welche Tätigkeiten im Durchschnitt einsetzt.
- Ebenfalls neu sind erweiterte Informationen zum Wohnungsspiegel. Dieser verändert sich mit der starken Bautätigkeit der Wohnbaugenossenschaften. Künftig können diese Veränderungen sichtbar gemacht werden.

3.3 Interpretation

Es spielt bei der Interpretation der Daten eine grosse Rolle, ob es sich um Wohnbaugenossenschaften mit vorwiegend kleineren oder grösseren, älteren oder neueren Wohnungen handelt. Dies hat Einfluss auf Gebäudeversicherungs- und Anlagewerte pro Wohnung. Ebenfalls schwierig ist ein Vergleich zwischen Wohnbaugenossenschaften mit einem hohen Anteil an Reiheneinfamilienhäusern (und somit einer hohen Zimmerzahl pro Wohnung) und den Übrigen. In diesen Fällen sollten nicht die Werte pro Wohnung, sondern jene pro Zimmer oder Quadratmeter miteinander verglichen werden. Für die Interpretation kommen weitere mögliche Verzerrungen dazu. Zum Beispiel, wenn bei einer kleineren Genossenschaft eine neue Siedlung im Dezember in Betrieb genommen wird, die Anlagewerte Ende Jahr aufgeführt sind, aber praktisch noch keine Mieteinnahmen bestehen. Solche und weitere Fälle haben eine Auswirkung auf die Kennzahlen eines einzelnen Teilnehmers, jedoch wenig auf das Total. Dazu kommt, dass in den Anlage- und Gebäudeversicherungswerten oft ein Anteil enthalten ist, der nicht dem Wohnen, sondern dem Gewerbe und Tiefgaragenplätzen dient. Weitere Verzerrungen entstehen bei Baurechten, deren Landwerte geschätzt werden mussten (da keine aktuellen Landwerte erfasst sind) oder durch zinslose Darlehen subventionierter (= vergünstigter) Wohnungen.

3.4 Merkmale der Teilnehmenden

Die zwei folgenden Tabellen dienen dazu, die Branche der Wohnbaugenossenschaften zu charakterisieren sowie Unterschiede zur letzten Kostenstatistik (2016) aufzuzeigen. Dabei sind die Beträge pro Wohnung wie in den vorherigen Jahren vom gesamten Anlage- und Gebäudeversicherungswert gerechnet, auch wenn darin ein Anteil an Gewerbebauten und Parkplätzen enthalten ist. Die um diese Werte korrigierten Zahlen werden jedoch für die Berechnung der Sollmieten für die Wohnungen verwendet.

Die Anlagewerte der Liegenschaften beinhalten dort, wo kein Wert angegeben wurde, zudem die mit 2,25 % kapitalisierten Baurechte. Der Gebäudeversicherungswert entspricht dem aller Liegenschaften ohne Korrekturen.

Tabelle 1: Teilnehmende und Vergleich zur Kosta 2016

	Total	Kosta 2016	in % 2016
Anzahl Teilnehmende	48	50	96,0 %
Anzahl Wohnungen (Whg.)	42 652	41 627	102,5 %
Zimmer pro Whg.	3,4	3,4	100,4 %
Quadratmeter pro Whg.	77,92	78,0	99,9 %
Anteil Gewerbefläche am Total der Flächen	2,9 %	2,7 %	109,2 %
Zahl subventionierte Whg.	822	1 118	73,5 %
Anzahl Teilnehmende mit subventionierten Whg.	15	20	75,0 %
in % aller Whg.	1,9 %	2,7 %	
Zahl Reiheneinfamilienhäuser	2 419	2 330	103,8 %
in % aller Whg.	5,7 %	5,6 %	
Anlagewerte* pro Whg.	277 241	241 339	114,9 %
Kapitalisierte Baurechte pro Whg.	11 533	8 165	141,3 %
Gebäudeversicherungswert pro Whg.	313 496	303 599	103,3 %
Aufwand Unterhalt / Verwaltung pro Whg.	5 815	5 896	98,6 %
Zinsaufwand pro Whg. inkl. Baurechtszins	2 732	2 841	96,2 %
Rückstellungen Liegenschaften pro Whg.	6 243	5 745	108,7 %
Mietertrag Wohnen pro Whg.	13 346	13 247	100,7 %

* inkl. kapitalisierter Baurechte

Die Wohnungen sind gemäss obiger Tabelle gegenüber 2016 praktisch gleich gross. Ebenfalls gleich geblieben ist die Zimmerzahl pro Wohnung.

Die Zahl der **subventionierten Wohnungen** ist bei diesem Teilnehmerfeld jedoch deutlich tiefer als in der letzten Kostenstatistik. Das hängt damit zusammen, dass gegenüber der

letzten Kostenstatistik statt 20 nur noch 15 Wohnbaugenossenschaften Wohnungen mit öffentlichen Geldern vergünstigt haben. Insbesondere bei den neuen Teilnehmenden gibt es mehr subventionierten Wohnraum. Hingegen ist der Anteil an Reiheneinfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich geblieben.

Der Anteil der **Gewerbeflächen** liegt trotz einer leichten Zunahme lediglich bei 3 %. Da aufgrund der geltenden Lärmschutzvorschriften z. B. entlang von stark befahrenen Strassen Wohnnutzen gar nicht oder nur noch in sehr beschränktem Mass überhaupt zugelassen werden, sind an solchen Lagen gewerbliche oder publikumsorientierte Nutzungen unterzubringen. Angesichts des vielerorts herrschenden Überangebots drohen hier gewisse Leerstandrisiken. Es wird empfohlen, das Angebot insgesamt wie auch die Kosten im Auge zu behalten und frühzeitig mit der Vermarktung zu beginnen.

Der grösste Unterschied gegenüber 2016 zeigt sich beim **Anlagewert** pro Wohnung (inkl. kapitalisiertes Baurecht). Dieser ist um rund 15 % höher als bei der letzten Erhebung. Dafür gibt es zwei Gründe: Erstens sind die Anlagewerte pro Wohnung der neuen Teilnehmenden deutlich höher, was auch damit zu tun hat, dass diese mehr Wohnungen im Baurecht mit höheren Landpreisen (im Vergleich zum Landwert beim Altbestand) besitzen. Zweitens steigen die Anlagewerte durch die Neu- und Ersatzneubauten, aber auch durch die zu höheren Preisen gekauften Altliegenschaften. Diese unterschiedlichen Anlagewerte haben Auswirkungen auf die Kennzahlen, was bei Vergleichen mit der Kostenstatistik 2016 berücksichtigt werden muss.

Auch der **Gebäudeversicherungswert** pro Wohnung ist seit 2016 um rund 3 % gestiegen. Dies ist einerseits auf die höheren Werte der neuen Teilnehmenden zurückzuführen und andererseits auf die leicht gestiegenen Baupreise, die dem Gebäudeversicherungswert zu Grunde liegen.

Der Aufwand pro Wohnung für **Verwaltung und Unterhalt** ist gegenüber 2016 praktisch gleich geblieben, ebenfalls die Mieten pro Wohnung. Die Detailanalysen der Aufwendungen und Erträge folgen in den weiteren Kapiteln.

Tabelle 2: Merkmale nach Stadt und Land

	Total	Stadt	Land
Anzahl Whg.	42 652	33 397	9 255
Stadt / Land in % aller Whg.		78,3 %	21,7 %
Whg. im Baurecht	6 946	5 573	1 373
Baurechtsanteil in % aller Whg.	16,3 %	16,7 %	14,8 %
Subventionierte Whg.	822	750	72
Subventionsanteil % aller Whg.	1,9 %	2,2 %	0,8 %
Leerstände Ende 2018	188	106	82
Leerstandsanteil in % aller Whg.	0,4 %	0,3 %	0,9 %
Leerstandsverluste Erträge Wohnen	0,5 %		
Anzahl Whg. in Fremdverwaltung	606	356	250
Anzahl Parkplätze	25 077	16 892	8 185
Parkplätze in % aller Whg.	58,8 %	50,6 %	88,4 %
Zahl Teilnehmende mit Photovoltaikanlagen	29		
in % aller Teilnehmenden	60,4 %		

Bemerkenswert ist, dass nur rund 16 % der Wohnungen der Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften auf **Baurechtsland** stehen, und dass es in dieser Hinsicht zwischen Stadt und Land keine nennenswerten Unterschiede gibt. Ganz im Gegensatz zum Anteil an **subventionierten Wohnungen:** Während in der Stadt rund 2,2 % der Wohnungen der Teilnehmenden durch Mittel der öffentlichen Hand vergünstigt werden, sind es bei den Wohnungen auf dem Land deutlich weniger. Das hängt damit zusammen, dass viele Gemeinden keine Subventionen in Form verbilligter Darlehen anbieten, die Stadt Zürich diese jedoch stark portiert.

Leerstände bilden bei den gemeinnützigen Bauträgern – insbesondere in der Stadt Zürich – die absolute Ausnahme. Die 2018 erstmals ermittelten Leerstandsquoten wirken im Vergleich mit den amtlichen Leerstandsziffern von beispielsweise 0,2 % in der Stadt Zürich recht hoch. Sie resultieren in erster Linie aus dem nach langjährigen Mietverhältnissen oftmals folgenden Mietmonat.

Rund 600 Wohnungen bzw. 1,4 % des hier massgebenden Bestandes lassen die Wohnbaugenossenschaften durch eine externe Stelle verwalten.

Auf 100 Wohnungen in Genossenschaften entfallen durchschnittlich 59 Parkplätze, was noch kein überbordendes Angebot zu sein scheint. Gleichzeitig verzeichnen viele Genossenschaften bei den Parkplätzen grosse Mietzinsausfälle, vielerorts werden Parkplätze auch an Nicht-Genossenschafter vermietet. Nüchtern ausgedrückt, kann man auch festhalten, dass das Angebot nicht der Nachfrage entspricht, so auch beim Preis. Setzt man einen realistischen Mietpreis von rund CHF 150/Monat einer Anwohnerparkkarte Blaue Zone zu CHF 25 gegenüber, so erklärt dies vieles. Daraus kann gefolgert werden, dass es Sinn macht, bei der Erstellung von Tiefgaragen grösste Zurückhaltung an den Tag zu legen und sich in der Regel am gesetzlichen Minimum zu orientieren. Dabei lohnt es sich stets, die Erstellung eines Mobilitätskonzepts zu prüfen.

Als starkes Zeichen dafür, dass sich die Wohnbaugenossenschaften ihrer Verantwortung auch im Bereich Ökologie bewusst sind, kann der hohe Anteil (60 %) von Teilnehmenden mit **Photovoltaikanlagen** angesehen werden.

4 Zur Bilanz

4.1 Aktiven und Rückstellungen

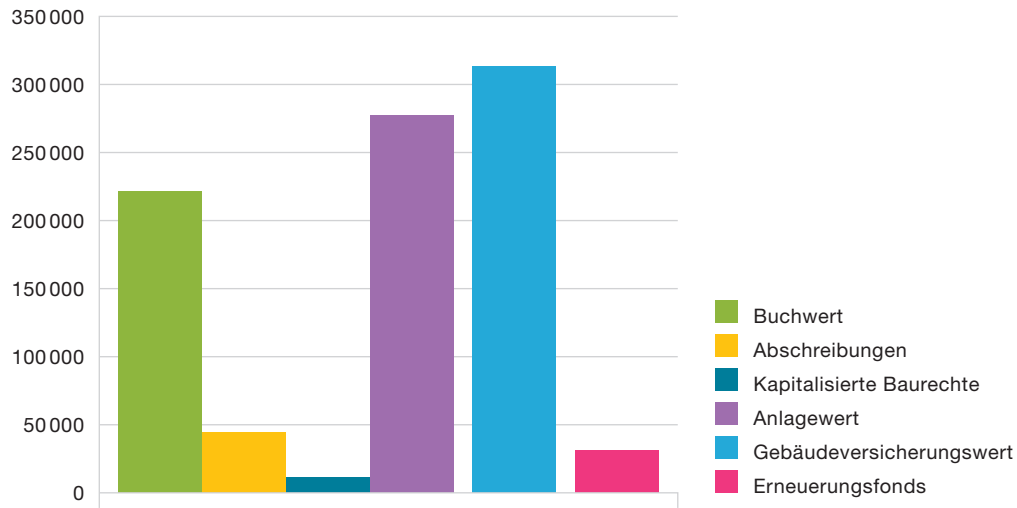
Das Vermögen besteht bei den Wohnbaugenossenschaften zweckgemäss hauptsächlich aus dem Anlagewert der Liegenschaften, der zusammen mit den Baukonti rund 96 % (= **Anlageintensität**) des Bilanzwertes ausmacht. In der folgenden Tabelle wurden die Wertberichtigungen (inkl. Heimfallfonds) zum Buchwert hinzugerechnet sowie – falls nicht angegeben – die Baurechte mit einem Zins von 2,25 % kapitalisiert und ebenfalls aufgerechnet.

Tabelle 3: Bilanz- und Gebäudekennzahlen in CHF

	Pro Wohnung	Pro Zimmer	Pro m²
Buchwert	221 353	64 874	2 772
+ Wertberichtigungen inkl. Heimfall	44 355	13 000	556
= Anlagewert	265 708	77 874	3 329
+ Kapitalisierte Baurechte	11 533	3 380	153
Anlagewert mit kapitalisiertem Land	277 241	81 254	3 482
Wertberichtigung in % Anlagewert	16,7 %	16,7 %	16,7 %
Erneuerungsfonds	30 937	9 048	394
Total Wertberichtigung und Erneuerungsfonds	**75 292**	**22 048**	**951**
Rückstellungsquote	28,3 %	28,3 %	28,6 %
Restwert nach Abzug Erneuerungsfonds	190 416	55 826	2 378
Gebäudeversicherungswert	313 496	91 881	3 924
Erneuerungsfonds in % Gebäudeversicherungswert	9,9 %	9,8 %	10,0 %
Andere Rückstellungen inkl. Solidaritätsfonds	1 936	568	27
in % Anlagewert	0,7 %	0,7 %	0,8 %
Baukonto	19 857	6 610	281
Eigenkapital*	12 513	3 667	201

* Anteilkapital, Reserven, Gewinn und Gewinnvortrag siehe Tabelle 5

Diagramm 1: Die Gebäudekennzahlen pro Wohnung in CHF



Die Anlagewerte sind gegenüber 2016 um rund 15 % gestiegen. Die Gründe dafür sind in Kapitel 3 beschrieben. Sie sind tiefer als die Gebäudeversicherungswerte, was ein Indiz für einen hohen Anteil an Altliegenschaften ist. Im Gegensatz zum Gebäudeversicherungswert wird der Anlagewert keiner Teuerung angepasst und nicht aufgewertet. Das führt dazu, dass bei Altbeständen die Anlagewerte oft deutlich unter den Gebäudeversicherungswerten liegen.

Pro Wohnung wurden **Wertberichtigungen** um nominal 10 % vorgenommen, jedoch nicht im vollen Umfang der Erhöhung des Anlagewertes. Das zeigt sich im leicht gesunkenen Anteil an den Anlagekosten.

Der **Erneuerungsfonds** pro Wohnung ist nominal praktisch gleich geblieben, aber wegen des gestiegenen Gebäudeversicherungswertes ebenfalls im Verhältnis leicht gesunken. Das hat damit zu tun, dass viele Ersatzneubauten erstellt worden sind und im Zuge dessen die entsprechenden Erneuerungsfonds aufgelöst wurden.

Insgesamt haben die Rückstellungen für die künftige Erneuerung von Liegenschaften – gemeint sind der Erneuerungsfonds sowie die liegenschaftsbezogenen Wertberichtigungen – weiter zugenommen. Berechnet man den Restwert pro Quadratmeter Nutzfläche, resultiert ein Wert von CHF 2378. Dieser ist tiefer als der durchschnittliche Marktwert pro Quadratmeter Land im Grossraum Zürich und zeigt, wie klein die Risiken für Kapitaleinlagen bei Genossenschaften sind. Selbst wenn es zu einem Konkurs käme, wären die Kredite gesichert. Dies ist zusammen mit der grossen Differenz zur Marktmiete (siehe Kapitel 5.2) einer der Gründe, warum Genossenschaften sichere Partner für die Kapitalgeber sind.

Der Anteil des **Eigenkapitals** am Anlagewert ohne kapitalisiertes Land beträgt rund 4,7 %. Das ist weniger als die gemäss dem Reglement der Stadt Zürich notwendigen 5,4 %, was darin begründet ist, dass einerseits die Anlagewerte mit Renovationen gestiegen sind, das Anteilkapital jedoch nicht erhöht wurde und dass viele grössere Wohnbaugenossenschaften für Alt- und Neubauten gleich viel und damit für Neubauten anteilmässig wenig Anteilkapital verlangen.

4.2 Finanzierung

Wegen der hohen langfristigen Anlagen auf der Aktivseite gibt es auch eine Dominanz des langfristigen Fremdkapitals auf der Passivseite. Zum langfristigen Fremdkapital gehören insbesondere die Anleihen und Hypotheken sowie die Darlehens- und Depositenkassen der Wohnbaugenossenschaften. Eine solche wird von 30 der 48 Teilnehmenden geführt.

Gemäss den neuen Rechnungslegungsvorschriften müssen Rückzahlungen von Darlehen und Hypotheken mit einer Fälligkeit unter 12 Monaten im kurzfristigen Fremdkapital aufgeführt werden. Dies auch dann, wenn sie erneuert werden. Sie sind hier in den Anleihen und Hypotheken enthalten.

Tabelle 4: Fremdkapitalbelastung in CHF

	Pro Wohnung
Anlagewert unkorrigiert	265 708
Fremdkapital	205 259
Fremdkapitalquote	77 %
2016	77 %
Höhe Depositeneinlagen	23 123
Anteil Depositen am Fremdkapital	11,3 %
2016	13,3 %

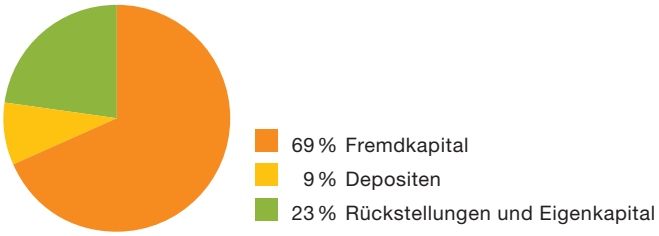
Der Anteil des **Fremdkapitals** am Anlagewert der Immobilien beträgt wie im Vorjahr 77 %. Der Anteil konnte seit 2016 nicht gesteigert werden, weil mit den Neubauten und Zukäufen zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden musste.

Die **Depositeneinlagen** der Bewohnenden machen rund 11,3 % aus und sind prozentual gesunken, da mehr Fremdkapital aufgenommen werden musste. Zudem senkten viele Wohnbaugenossenschaften ihre Zinssätze auf diesen Konten, was den in den letzten Jahren grossen Zufluss wieder gesenkt hat.

Die Finanzierung durch Depositengelder von eigenen Bewohnenden hilft, die finanziellen Abhängigkeiten gegenüber Dritten zu verringern und den Bankenanteil der Finanzierung in den Bereich der (günstigeren) Ersthypotheken zu verlagern.

Insgesamt macht das Fremdkapital rund 77 % der Immobilienfinanzierung aus und die Depositen 11 %. Der Rest wurde durch die Genossenschaften selbst erarbeitet (mit Rückstellungen, Reserven etc.).

Diagramm 2: Zusammensetzung der Immobilienfinanzierung



In die Darlehens- und Depositenkassen können vor allem die Mitglieder einer Genossenschaft freiwillige Einlagen tätigen. Mit diesem Finanzierungsinstrument äufnen die Wohnbaugenossenschaften Kapital und können auch die emotionale Bindung zu ihren Mitgliedern stärken. Die Einlagen in diese Kassen werden meist – zum Teil deutlich – über dem Zinssatz eines vergleichbaren Bankkontos verzinst. Die Regelungen sind von Genossenschaft zu Genossenschaft verschieden. Die Gelder müssen mindestens 6 Monate auf dem Konto liegen bleiben, und es gibt keine Bankdienstleistungen.

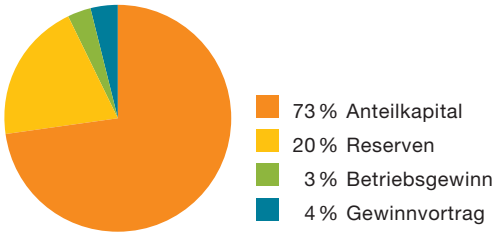
4.3 Eigenkapital

Das Eigenkapital ist der Anteil am Gesamtkapital, welcher das finanzielle Risiko trägt. Wie das Aktienkapital bei einer Aktiengesellschaft dient auch das Genossenschaftskapital als Haftungsbasis für die Gläubiger. Es wird im Verhältnis zum Bilanzbetrag der Aktiven und Passiven berechnet.

Tabelle 5: Zusammensetzung Eigenkapital in CHF

	Pro Wohnung
Anteilkapital	9 116
Reserven	2 516
Betriebsgewinn	416
Gewinnvortrag	465
Total	**12 513**
Eigenkapitalquote	4,9 %
2016	4,4 %

Diagramm 3: Zusammensetzung des Eigenkapitals



Die **Eigenkapitalquote** (= Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme) pro Wohnung ist gegenüber 2016 gestiegen. Das hat einerseits mit der neuen Zusammensetzung der Teilnehmenden zu tun (mehr Wohnbaugenossenschaften mit höherem Anteilkapital) und andererseits mit einem durchschnittlich höheren Betriebsgewinn, der in diesem Jahr bei einzelnen Wohnbaugenossenschaften ausgewiesen wurde. Ebenfalls erhöht haben sich die Reserven.

Doch sind es für Immobilienunternehmen immer noch sehr tiefe Werte, werden doch sonst mindestens 20 % Eigenkapital verlangt. Warum ist es überhaupt möglich, mit so tiefem Eigenkapital zu bauen und warum können Wohnbaugenossenschaften mit so tiefen Eigenkapitalwerten die besten Ratings bei den Banken erzielen?

Ein erster Grund liegt darin, dass – sobald genügend eigene Mittel und Rückstellungen vorhanden sind – die Wohnbaugenossenschaften auch weniger Anteilkapital von den Mietern fordern müssen, da die stillen Reserven (Spanne zwischen dem spekulationsfreien Buchwert und dem Marktwert) für die Banken ausreichend sind, um die Liegenschaften trotzdem zu finanzieren. Diese Bewertungsreserven werden also zu einem grossen Teil als Eigenkapital bewertet.

Ein zweiter Grund liegt in der Tatsache, dass die Zürcher Wohnbaugenossenschaften auf Grund des Rechnungsreglements der Stadt Zürich nur 6 % Eigenkapital aufbringen müssen und sie sich in der Stadt Zürich – bis zu 94 % von Bund und Stadt verbürgt – nachrangig finanzieren können. Da die Wohnbaugenossenschaften bei Renovationen in der Regel nicht mehr Anteilkapital fordern, verkleinert sich dieses Anteilkapital prozentual. Damit können sich auch Haushalte mit weniger Vermögen mit Anteilkapital in die Genossenschaft einkaufen.

Junge Wohnbaugenossenschaften sind jedoch gezwungen, genügend Anteilkapital von den Mietern zu fordern um diese 6 % Eigenkapital zu erreichen. Ausserhalb der Stadt Zürich ist die Limite mit 10 % höher. Damit ist es insbesondere für kleinere neue Genossenschaften ausserhalb der Stadt Zürich deutlich schwieriger, das notwendige Anteilkapital zusammenzubringen.

33 der 48 Genossenschaften verzinsen das einbezahlte Genossenschaftskapital aus dem Betriebsgewinn und müssen zu diesem Zweck einen steuerrelevanten Gewinn ausweisen, wobei der maximal ausgerichtete Zinssatz gemäss Rechnungsreglement den hypothekarischen Referenzzinssatz nicht übersteigen sollte. Der 2018 gestiegene Betriebsgewinn resultiert zum grössten Teil aus einem hohen ausserordentlichen Ertrag eines einzelnen Teilnehmers.

Zusammengefasst sind die Wohnbaugenossenschaften trotz wenig ausgewiesenem Eigenkapital sehr solide finanziert und verfügen über grosse stille Reserven, wobei es sich dabei nicht um echte stille Reserven handelt. Diese können nicht realisiert werden, weil die Statuten der gemeinnützigen Wohnbauträger einen Verkauf von Liegenschaften zum Marktwert untersagen.

Waschsalon

5 Zur Erfolgsrechnung

5.1 Erträge

Auf der Ertragsseite einer Wohnbaugenossenschaft werden rund 88 % Mietzinseinnahmen ausgewiesen. Bei den Erträgen wurden – soweit in der Erhebung angegeben – auch die betriebsfremden Erträge von Betrieben oder Fremdverwaltungen abgezogen.

Meist übernehmen die Wohnbaugenossenschaften die Kosten für den kleinen Unterhalt. Ebenso ins Gewicht fallen die um rund 5 % tieferen Nebenkosten bei der Kostenmiete in der Stadt Zürich gegenüber einer Miete nach Mietrecht. Zudem sind in dieser Miete auch gemeinsam oder privat nutzbare Gemeinschaftsräume, die Mitwirkungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten in den Mietergenossenschaften und viele gemeinschaftliche Aktivitäten inbegriffen. Und dies alles verbunden mit einer hohen Wohnsicherheit als Mitglied einer Wohnbaugenossenschaft.

Tabelle 6: Erträge in CHF

Ertrag	Pro Wohnung	Kosta 2016	in % 2016
Ertrag Wohnen pro Whg. und Jahr	13 346	13 247	100,7 %
pro Monat	1 112	1 104	100,7 %
pro Zimmer	3 911	3 907	100,1 %
pro Quadratmeter	171	165	103,6 %
Mietertrag total	**14 753**	**14 412**	**102,4 %**
Total Ertrag Genossenschaft	**15 384**	**14 700**	**104,7 %**
./. Ertrag aus Betrieben und Fremdverwaltung	– 178		
Total bereinigter Ertrag	**15 206**	**14 700**	**103,4 %**
Anteil Ertrag Wohnen am Gesamtertrag	87,8 %	90,1 %	

Die **Wohnungsmieten** sind gegenüber 2016 um 0,7 % leicht gestiegen, also damit praktisch gleich geblieben. Berücksichtigt man die höheren Anlagewerte und die vielen neuen (teureren) Wohnungen, die dazugekommen sind, kann daraus gefolgert werden, dass die Bestandsmieten gesunken sein müssen. Das wiederum ist auf den auf 1,5 % gesunkenen hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen zurückzuführen. Diese Reduktion wurde in den letzten beiden Jahren in der Regel von den Wohnbaugenossenschaften an ihre Mieter weitergegeben.

Bei den Werten pro Quadratmeter gibt es eine grössere Differenz zum Vorjahr. Sie ist darauf zurückzuführen, dass bei dieser Erhebung die neuen Teilnehmenden mit höheren Mieten einen höheren Anteil an Antworten mit Angaben zu Quadratmetern haben.

Bei den Genossenschaftswohnungen beträgt die durchschnittliche Miete für eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 78 Quadratmetern Wohnfläche netto CHF 1112 pro Monat, was deutlich unter den Bestands- und Angebotsmieten in der Stadt Zürich liegt. Die Bestandsmieten gemäss Statistik Zürich betragen für eine vergleichbare Wohnung rund CHF 1800, die Angebotsmieten sind gemäss Wüest Partner um weitere 10 – 20 % höher.

5.2 Kostenmiete und Vergleich mit den effektiven Mietzinsen

Die Wohnbaugenossenschaften erheben eine Kostenmiete. Das heisst, dass die Miete die Kosten decken muss. Bei diesen handelt es sich um die Zinskosten, die ausgewiesenen Baurechtszinsen, die öffentlichen Abgaben, die Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds, Abschreibungen, Versicherungen sowie Unterhalts- und Verwaltungskosten.

Bei der gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich ermittelten Kostenmiete handelt es sich um die sogenannt höchstzulässige Mietzinssumme, deren Einhaltung die Stadt Zürich bei den von ihr unterstützten Bauträgern kontrolliert.

Die **Kostenmiete** und damit die höchstzulässige Mietzinssumme lässt sich mit einem recht einfachen, 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 Referenzzinssatz kapitalisiert.

Für die Finanzierung aller übrigen Kosten werden 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts als sogenannter Zuschlag bzw. als **Betriebsquote*** – 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 Wohnung – zu Ausgleichen nach Stockwerken kommen. Diese Miete kann nur mit Einverständnis der Behörden und nur dann überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die effektiven Zinssätze höher als der hypothekarische Referenzzins sind, oder andere Gründe bestehen, warum die Quote nicht ausreicht.

Tabelle 7: Ist- und maximale Kostenmiete in CHF

	Pro Whg.
Anlagewert korrigiert	246 424
Gebäudeversicherungswert korrigiert	294 213
Zinssatz	1,50 %
Quote	3,25 %
Baurechtszinsen	286
Soll Miete	13 544
Ist Miete	13 346
Mietzinsausnützungsgrad	**98,53 %**
Mietzinsausnützungsgrad 2016	98,30 %

Die berechnete durchschnittliche Sollmiete wird mit einem **Mietausnützungsgrad von 98,5 %** leicht unterschritten und bewegt sich nahezu auf dem gleichen Wert wie 2016. Damals betrug der hypothekarische Referenzzinssatz in der Kostenmiete jedoch noch 1,75 %. Dies weist darauf hin, dass die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes weitergegeben wurde.

Immer günstiger

Die Kostenmiete garantiert, dass keine Gewinne erwirtschaftet und dem gemeinnützigen Bauträger entzogen werden. Auch die Boden- und Anlagewerte werden nicht aufgewertet. Im Laufe der Zeit werden somit die Mieten immer günstiger, verglichen zu Marktmieten.

* In der Berechnung wurden die Anlagewerte der unterirdischen Parkplätze (mit CHF 25 000 pro PP bewertet, wo keine Anlagewerte angegeben wurden) und des Gewerbes (Anteil der Quadratmeter Gewerbefläche am Total oder an Prozenten der Einnahmen) vom Gebäudewert abgezogen. Dieselben Korrekturen wurden beim Anlagewert gemacht.

5.3 Analyse der Betriebsquote

Gemäss Definition der Kostenmiete werden zur Kalkulation der Kosten 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts als sogenannter Zuschlag (**Betriebsquote**) berechnet. Es ist von zentraler Bedeutung, dass die Betriebsquote als errechneter Betriebskostenanteil die effektiven Kosten zu decken vermag.

Damit dieser Vergleich möglich ist, mussten auch die Wertberichtigungen und Rückstellungen an die Sollwerte des Rechnungsreglements der Stadt Zürich angepasst werden: Einlagen von 1 % des Gebäudeversicherungswerts in den Erneuerungsfonds und 0,5 % Wertberichtigung des Anlagewertes (ohne aufgerechnete kapitalisierte Baurechte) als Wertberichtigung oder Einlage in den Heimfallfonds.

Tabelle 8: Betriebsquote

	Pro Wohnung	Anteil Quote
Gebäudeversicherungswert	313 496	
Steuern	210	0,07 %
Abgaben	701	0,22 %
Unterhalt und Reparaturen	2 988	0,95 %
Übriger Betriebsaufwand	162	0,05 %
Verwaltungsaufwand	1 293	0,41 %
Übriger Verwaltungsaufwand	542	0,17 %
Abschreibungen Mobilien	97	0,03 %
./. Ertrag Fremdverwaltungen / Betriebe	– 178	– 0,06 %
Total	**5 815**	**1,85 %**
Wertberichtigungen Soll	1 329	0,42 %
Erneuerungsfondseinlage Soll	3 135	1,00 %
Total Quote mit Rückstellungen Soll	**10 278**	**3,28 %**
2016		3,31 %
Wertberichtigung Ist	2 866	0,92 %
Erneuerungsfondseinlage Ist	2 999	0,96 %
Total Quote mit Rückstellungen Ist	**11 680**	**3,73 %**
2016		3,82 %

Die Werte wurden bereinigt, die Erträge aus betriebsfremder Geschäftstätigkeit also nicht mitgerechnet. Dabei wurde davon ausgegangen, dass allfällige Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds für angeschlossene Betriebe insgesamt keinen grossen Verzerrungseffekt haben.

Es zeigt sich, dass auch 2018 die um die Mehrrückstellungen korrigierte Quote im Durchschnitt mit 3,28 % etwas höher liegt als die vorgegebene Quote von 3,25 %.

Diese generelle Betrachtung darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Quote im Einzelfall nicht zur Deckung der Betriebs- und Verwaltungskosten ausreicht. Baut zum Beispiel eine Wohnbaugenossenschaft sehr günstig und hat einen sehr tiefen Gebäudeversicherungswert, so hat sie weniger Mittel für den Betrieb zur Verfügung als eine Wohnbaugenossenschaft, die teurer gebaut hat. Dazu kommt, dass eine Wohnbaugenossenschaft mit vielen Neubauten – deren Anlagewerte deutlich höher als deren Gebäudeversicherungswerte sind – einen höheren Quotenanteil für die Wertberichtigungen braucht und ihr so ebenfalls weniger für Unterhalt und Verwaltung zur Verfügung steht.

Die effektiven Wertberichtigungen sind jedoch deutlich höher als der Sollwert. Die tieferen Zinseinnahmen führen zu Minderkosten, die dann für mehr Wertberichtigungen verwendet werden. Damit kann auch ein Beitrag geleistet werden für den künftigen Ersatz der Liegenschaften, weil später «ausserordentlich» weniger abgeschrieben werden muss.

Die durchschnittlichen, effektiv getätigten Einlagen in den Erneuerungsfonds liegen leicht unter dem steuerrechtlich zulässigen Maximalwert von 1 %. Dies dürfte auf den hohen Anteil der noch nicht erneuerten Liegenschaften am Gesamtbestand hinweisen und insgesamt auf den Umstand zurückzuführen sein, dass der zulässige Anteil von 15 % erreicht wurde. Siehe Weisung des kantonalen Steueramtes vom 20. Juni 2005 zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens (ZStB-Nr. 64.1).

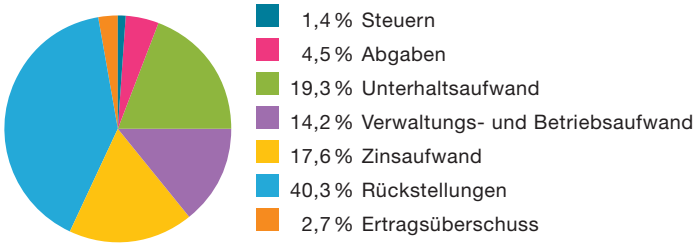
Die Lösung dieses Problems könnte darin bestehen, die Sollmieten auf einem durchschnittlichen Branchengebäudeversicherungswert (z. B. gemäss Kostenstatistik) zu berechnen, die Quote für den Verwaltungs- und Unterhaltsanteil (inkl. Abgaben) festzusetzen und als Grundlage die individuell hohen reglementarischen Rückstellungen zu nehmen. Damit würden obige «Ungerechtigkeiten» entschärft und kostengünstig bauende Wohnbaugenossenschaften nicht «bestraft».

5.4 Analyse der Kostenstruktur

Die Kostenstruktur bei Wohnbaugenossenschaften kann vereinfacht anhand eines Mietfrankens erläutert werden, der auch in vielen Geschäftsberichten von Wohnbaugenossenschaften abgebildet wird, um den Mitgliedern Rechenschaft über die Verwendung der Mietzinseinnahmen abzulegen. Der Mietfranken veranschaulicht, in welche Kosten die Einnahmen aus den Mietzinsen investiert wurden.

Der **Mietfranken** zeigt, dass die Aufwendungen für Abschreibungen und Rückstellungen auf Immobilien mit einem Anteil von rund 40 % den mit Abstand höchsten Kostenfaktor darstellen. Erst an zweiter Stelle folgt die Aufwände für Unterhalt und Reparaturen (20 %) sowie Finanzierung (18 %). Die Entwicklung dieser Anteile über die Jahre (Kapitel 5.6) ist wenig überraschend, hat doch der Anteil des Finanzierungsaufwands in den letzten Jahren mit den sinkenden Zinsen stark abgenommen.

Diagramm 4: Der Mietfranken



Es ist zu beachten, dass eine neue oder erst vor wenigen Jahren gegründete Wohnbaugenossenschaft, die (fast) ausschliesslich Neubauten in ihrem Portefeuille hat, beim Mietfranken nicht mit dem vorliegenden Mix vorwiegend älterer Wohnbaugenossenschaften mit sehr unterschiedlichen Liegenschaftsbeständen verglichen werden kann, weil insbesondere zu Beginn mehr Finanzierungs- und weniger Unterhaltskosten anfallen.

5.4.1 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten bestehen aus den Kosten für Unterhalt, Verwaltung und Finanzierung sowie den Rückstellungen. Nicht berücksichtigt ist darin der Ertragsüberschuss, der meist für die Verzinsung des Anteilkapitals und die Äufnung gesetzlicher Reserven verwendet wird.

Die Gesamtkosten liegen nur 1 % höher als noch 2016. Die Entwicklung der einzelnen Kostenkategorien zeigt sich in den folgenden Kapiteln.

Tabelle 9: Total der Kosten in CHF

	Pro Wohnung	Pro Zimmer	Pro m²
Total Kosten	**14 790**	**4 337**	**184**
Kosta 2016	14 740	4 348	179
2018 im Vergleich zu 2016	100,3 %	99,7 %	102,9 %

5.4.2 Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten

Die Unterhaltskosten beinhalten die Löhne der Hauswarte sowie alle für den Unterhalt und die Reparaturen notwendigen Kosten. Die Verwaltungskosten beinhalten insbesondere die Saläre und Sozialleistungen des Verwaltungspersonals. Die Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen sind in den übrigen Betriebskosten enthalten. Wie vieles andere auch ist der Umgang mit den Vorstandsentschädigungen von der Stadt Zürich geregelt. Die entsprechende Regelung findet sich in Art. 18–21 des Rechnungsreglements.

Die Positionen für übrige Verwaltungs- und übrige Betriebskosten beinhalten diverse Verwaltungskosten wie Büromiete, Büromaterial, Porti, Versicherungen, Anlässe, Geschäftsmobiliar und Geschäftsbericht, aber auch die übrigen Betriebskosten (eigene Zeitschrift, Vorstandsentschädigungen, Siedlungsvereine etc.).

Tabelle 10: Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten in CHF

	Pro Wohnung	Pro Zimmer	Pro m²
Steuern	210	61	2,6
Abgaben	701	205	8,7
Unterhalt und Reparaturen	2 988	876	37,2
Übriger Betriebsaufwand	162	48	1,4
Verwaltungsaufwand	1 293	379	15,3
Übriger Verwaltungsaufwand	542	159	7,3
Abschreibung Mobilien	97	28	1,1
./. Ertrag Fremdverwaltungen / Betriebe	– 178	– 52	– 1,5
Total Betriebs- und Verwaltungskosten	**5 815**	**1 704**	**72,1**
Kosta 2016	5 754		
2018 im Vergleich zu 2016	101,1 %		

Die Betriebs- und Verwaltungskosten sind gegenüber dem Vorjahr nur um 1,1 % gestiegen. Die Differenz zur letzten Kostenstatistik ergibt sich insbesondere aus dem gestiegenen Aufwand für den Unterhalt und die Verwaltung. Das Total mag jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es grössere Unterschiede zwischen den Wohnbaugenossenschaften gibt. So hängt der Verwaltungsaufwand zum Beispiel damit zusammen, ob die Wohnbaugenossenschaften eine eigene Bauabteilung, eigene Sozialarbeitende oder Gemeinwesenarbeitende angestellt haben. Bei Wohnbaugenossenschaften mit einem jüngeren oder stark erneuerten Liegenschaftenbestand fallen in der Regel wesentlich tiefere Unterhaltskosten an, als dies bei älteren Liegenschaften der Fall ist.

5.4.3 Finanzierungskosten

Die gesamten Finanzierungskosten bestehen aus den Zinskosten für das Fremdkapital inkl. der Depositenkassen sowie der Baurechtszinsen. Die Zinserträge wurden vom Aufwand abgezogen. Die **Zinskosten** auf dem Fremdkapital wurden ohne Baurechtszinsen berechnet. Die Kostenmiete geht maximal vom hypothekarischen Referenzzins auf dem Anlagekapital (Gebäude und Land ohne kapitalisiertes Baurecht) aus.

Der per Ende 2018 ausgewiesene, durchschnittliche Zinsaufwand liegt mit 1,19 % leicht über den am Kapitalmarkt vorherrschenden Zinssätzen, zu denen sich Wohnbaugenossenschaften heute finanzieren können.

Dieser Effekt ist einerseits auf einen hohen Anteil höherverzinslicher langfristiger Festhypotheken zurückzuführen und anderseits auf einen nicht unerheblichen Anteil vor 2014 abgeschlossener Zinsabsicherungsgeschäfte, welche nun mit den Negativzinsen ins Gewicht fallen. Mit dem Auslaufen langfristiger Darlehen dürfte der durchschnittliche Zinsaufwand auch in den kommenden Jahren abnehmen, wenn auch nicht mehr im gleichen Ausmass wie bis anhin.

Tabelle 11: Finanzierungskosten in CHF und Zinssätze

	Pro Wohnung	Pro Zimmer	Pro m²
Fremdkapital	205 259	60 157	2 236
Zinskosten Hypotheken und Anleihen	2 218	650	27,2
Zinskosten Depositen	251	74	3,1
Baurechtszinsen	286	84	4,0
– Zinserträge	– 24	– 7	– 0,3
Total Zinskosten	2 732	801	34,0
Zinssatz Fremdkapital	**1,19 %**		
2016	1,43 %		
Zinssatz Depositen	1,09 %		
2016	1,19 %		
Zinssatz über Anlagewert unkorrigiert	**0,92 %**		
2016	1,10 %		

Die tiefen Kapitalzinsen der vergangenen Jahre schlagen sich in den gegenüber 2016 um weitere 0,25 % reduzierten durchschnittlichen Zinskosten von 1,19 % nieder. Hierzu haben die mit durchschnittlich 1,09 % verzinsten Depositenkasseneinlagen beigetragen. Die Differenz zum Referenzzinssatz beträgt somit 0,31 %. Hinzu kommt, dass nicht das ganze Anlagekapital finanziert werden muss, sondern die Wertberichtigungen und Rücklagen meist zur Amortisation von Bankkrediten gebraucht wurden und auf diesem Teil kein Zins zu bezahlen ist.

Rechnet man die effektiven Finanzierungskosten über die Anlagewerte der Liegenschaften (ohne Baurechte), resultiert nur noch ein Zinssatz von 0,92 %, was einer Differenz zum Referenzzins von 0,58 % entspricht. Da die Miete auf dem Referenzzins basiert, steht diese Differenz den Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung und kann zum Beispiel für höhere Wertberichtigungen zur Stärkung der Substanz verwendet werden.

Zu beachten ist, dass dieser Finanzierungsgewinn mit dem Alter der Liegenschaften steigt, weil der Anteil der Fremdfinanzierung an der Liegenschaft kleiner wird und damit weniger effektive Finanzierungskosten anfallen.

So haben die Genossenschaften mit älteren Liegenschaften die Möglichkeit, die Liegenschaften im Rahmen der steuerlichen Möglichkeiten schneller abzuschreiben.

5.4.4 Rückstellungen

Wertberichtigungen und Rückstellungen dienen dazu, die «Altersabnützung» gleichmässig über einen langen Zeitraum zu verteilen. Die **Wertberichtigungen** tragen der Altersentwertung der Liegenschaft Rechnung. Mit der Regelung der Stadt Zürich gemäss Rechnungsreglement, dass Abschreibungen (= Wertberichtigungen) nur 0,5 % der Kostenmiete betragen sollen, würde es aber rund 200 Jahre dauern, bis ein Gebäude abgeschrieben wäre.

Ertragsüberschüsse können und sollen bei Wohnbaugenossenschaften etwa für zusätzliche Abschreibungen verwendet werden. Dies erhöht den Spielraum für künftige Erneuerungen.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds dürfen 1 % des Gebäudeversicherungswerts pro Siedlung nicht überschreiten und höchstens 15 % dieses Wertes umfassen. Sobald diese 15 % erreicht sind, können keine weiteren Einlagen ohne Steuerfolgen getätigt werden. Ausnahmen müssen gegenüber der Steuerbehörde begründet werden. Die Mittel dürfen nur für Grossreparaturen (Renovationen) oder bei einem Ersatz für Zusatzabschreibungen verwendet werden. Die Mieterhöhungen sind dafür bei Renovationen tiefer, weil ein Teil der Renovationskosten aus dem Erneuerungsfonds finanziert werden kann. Das hilft, Renovationen auch sozialverträglich zu gestalten.

Wie Tabelle 12 zeigt, konnten die Wohnbaugenossenschaften deutlich höhere Rückstellungen bilden, als reglementarisch vorgeschrieben. So waren es über doppelt so hohe Abschreibungen auf den Liegenschaften. Darin enthalten sind auch Zusatzabschreibungen für Bauten, die ersetzt werden sollen, damit der gesamte Anlagewert abgeschrieben werden kann. Insgesamt konnten die Wohnbaugenossenschaften auch 2018 ihre finanzielle Substanz deutlich stärken. Möglich wurde dies durch die Einsparungen bei den Finanzierungskosten.

Die etwas tieferen Einlagen in den Erneuerungsfonds deuten darauf hin, dass einige Wohnbaugenossenschaften bereits bei zahlreichen Liegenschaften das Maximum von 15 % des Gebäudeversicherungswerts erreicht haben. Ebenso wurden bei Ersatzneubauten die Erneuerungsfonds aufgelöst, was wiederum das Total reduziert. Wie die Grafik zeigt, hat sich das Total der Erneuerungsfonds prozentual in den letzten Jahren auch nicht mehr erhöht, sondern bei rund 10 % eingependelt. Die Steigerung ab dem Jahr 2005 ist auf eine Erhöhung des zulässigen Rückstellungssatzes von 0,75 % auf 1 % zurückzuführen.

Diagramm 5: Entwicklung des Erneuerungsfonds in CHF sowie in % am Gebäudeversicherungswert

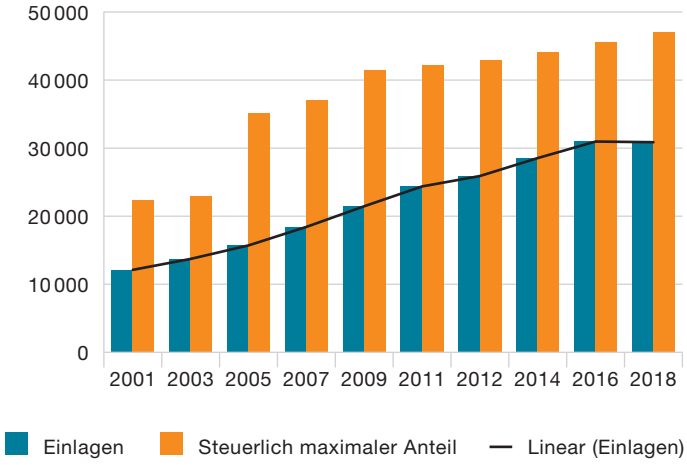


Tabelle 12: Die Rückstellungen in CHF

	Pro Wohnung	Pro Zimmer	Pro m²
Wertberichtigungen Liegenschaften	2 866	840	36,1
in % des Anlagewertes	1,08 %	1,08 %	1,08 %
in % Gebäudeversicherungswert	0,92 %	0,92 %	0,92 %
Einlage in Erneuerungsfonds	2 999	881	37,1
in % Gebäudeversicherungswert	0,96 %	0,96 %	0,94 %
Andere Rückstellungen	378	111	4,9
Total Rückstellungen	**6 243**	**1 832**	**78**

5.5 Cashflow und Bruttorendite

Der Cashflow zeigt auf, wie viele Mittel den Wohnbaugenossenschaften über das Betriebsergebnis oder über die Äufnung von Fonds oder Wertberichtigungen als Liquidität zufliessen. Diese werden dann entweder für die Rückführung von Hypotheken oder aber für die Eigenfinanzierung von Investitionen genutzt. Zudem dient der Cashflow der Bezahlung der Zinsen des Anteilkapitals, welcher aus dem Betriebsüberschuss finanziert wird.

Auf die Wohnungszahl dieser Studie hochgerechnet, stehen diesen Wohnbaugenossenschaften somit rund CHF 290 Mio. pro Jahr für die Eigenfinanzierung von Renovationen und Neubauten oder aber zur Tilgung von Schulden zur Verfügung. Diese können innerhalb von rund 30 Jahren zurückbezahlt werden (Rückzahlungsquote). Hochgerechnet auf alle Mitglieder des Regionalverbandes Zürich (rund 65 000 Wohnungen) sind es sogar rund CHF 440 Mio. Bei Investitionen von CHF 400 000 für eine neue Wohnung können damit jährlich ca. 1100 neue Wohnungen ohne den Einsatz von Fremdmitteln finanziert werden.

Tabelle 13: Bruttorendite und Anteil des Cashflows am Ertrag

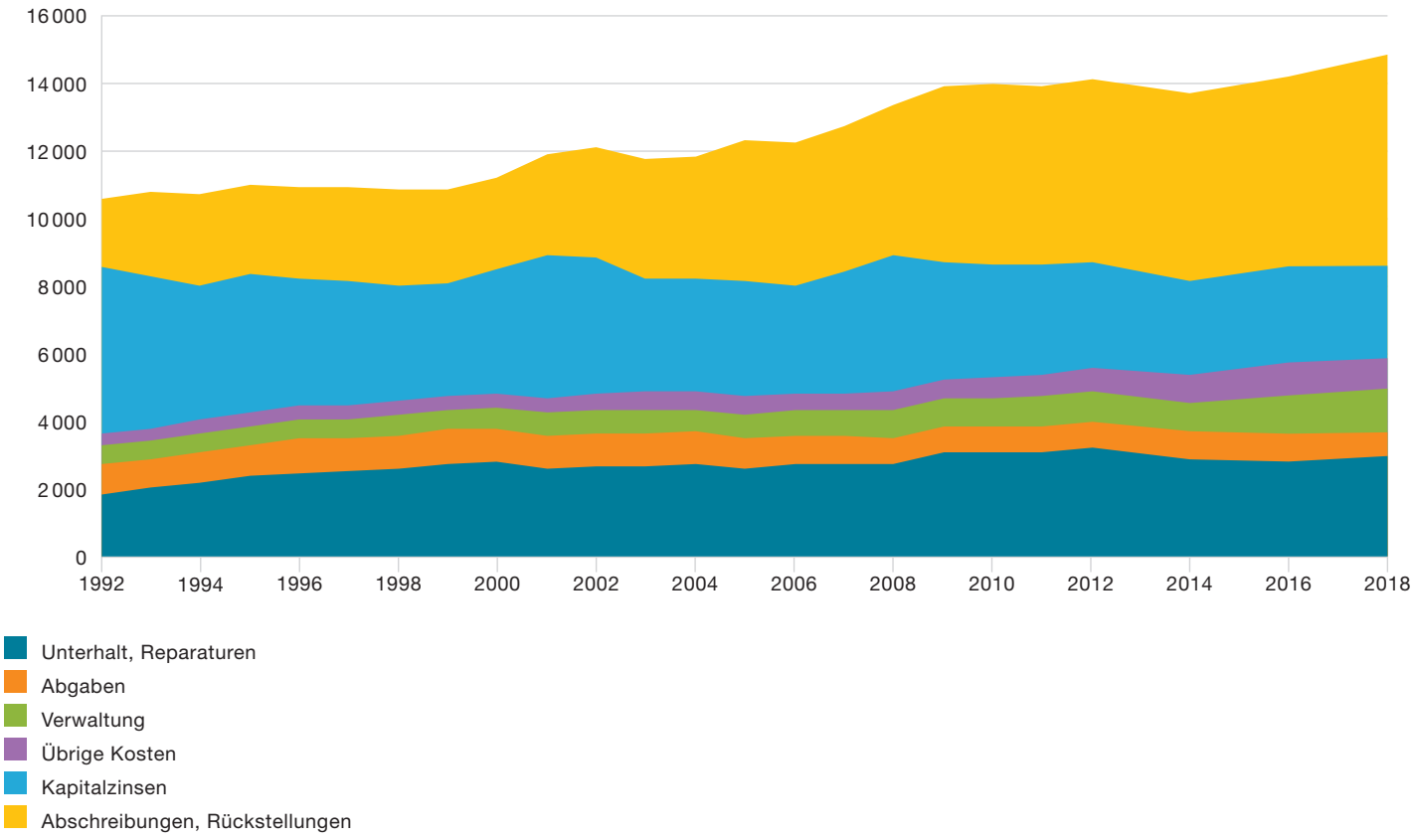
	Pro Wohnung
Wertberichtigungen	2 866
Einlagen in Erneuerungsfonds	2 999
Einlagen andere Fonds	378
Abschreibungen Mobilien	97
Betriebserfolg	416
Total Cashflow	6 757
in % des Ertrags	**43,9 %**
Kosta 2016	41,7 %
Bruttorendite	**5,6 %**
Kosta 2016	6,0 %
Rückzahlungsquote in Jahren	30,4

Der durchschnittliche **Cashflow** betrug 2018 43,9 % der Einnahmen. Er ist damit um 2,2 % höher als 2016. Dies resultiert aus den geringeren Finanzierungskosten. Die Bruttorendite ist gesunken, weil die Anlagewerte der Liegenschaften überproportional angestiegen sind. Die vorliegende Bruttorendite erscheint hoch. Sie ergibt sich aus den vergleichsweise tiefen Anlagewerten. Sie würde bei einer Bilanzierung zu Marktpreisen wesentlich tiefer ausfallen und lässt sich daher nicht mit den Renditezahlen der Immobilienwirtschaft vergleichen.

5.6 Kostenentwicklung

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kosten seit 1992 über einen Zeitraum von 26 Jahren. In dieser Zeit erhöhten sich die Gesamtkosten pro Wohnung um 40 % von CHF 10 631 auf CHF 14 790. Die Zinskosten reduzierten sich im gleichen Zeitraum um rund 45 % von CHF 4928 auf den bisher niedrigsten Wert von CHF 2732. Der Anteil der Zinskosten an den Gesamtkosten sank von 46 % auf unter 18 %. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Anteil der Abschreibungen und Rückstellungen, die seit 2003 höher sind als die Kapitalzinsen, von 20 % auf 42 %. Der Anteil der Unterhaltskosten erhöhte sich von 17 % auf 20 %. 1992 entfielen noch 37 % der gesamten Kosten auf die Positionen Gebäudeunterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen; 2018 betrug der Anteil dieser Kosten, die für die Stärkung der Substanz eingesetzt wurden, bereits 62 %. Der Anteil der Verwaltungs- und der übrigen Kosten (Steuern und Abschreibungen auf EDV und Immobilien sowie neu übrige Betriebskosten) erhöhte sich im Lauf dieser 26 Jahre von 8 % auf 15 %. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Regeln zur Rechnungslegung (wo was zu verbuchen ist) seit 1992 verändert haben.

Diagramm 6: Entwicklung der Kosten 1992–2018 in CHF



6 Wohnungsmix

Im Folgenden wird erstmals auch der Wohnungsmix der Teilnehmenden im Vergleich zur letzten Kostenstatistik wie auch zu den städtischen Werten dargestellt. Sie dienen dazu, das eigene Portefeuille mit dem Durchschnitt und der Stadt zu vergleichen sowie mit den Jahren auch Veränderungen dieses Portefeuilles der Wohnbaugenossenschaften darzustellen.

Tabelle 14: Der Wohnungsmix

	Zahl	Anteil 2018	Zahl	Anteil 2016	Alle Whg.
1 – 1,5 Zimmer	1 731	4,1 %	1 455	3,6 %	3,1 %
2 – 2,5 Zimmer	7 657	18,0 %	7 199	17,7 %	24,5 %
3 – 3,5 Zimmer	18 246	42,8 %	17 733	43,6 %	39,6 %
4 – 4,5 Zimmer	12 541	29,4 %	11 998	29,5 %	23,2 %
5 – 5,5 Zimmer	2 186	5,1 %	2 139	5,3 %	6,5 %
6 – 6,5 Zimmer	236	0,6 %	154	0,4 %	1,8 %
Grosswohnungen	56	0,1 %	25	0,1 %	1,2 %

Das Hauptgewicht der von den Wohnbaugenossenschaften angebotenen Wohnungen liegt bei den 3- und 3,5-Zimmer-Wohnungen sowie bei den Familienwohnungen. Diese sind gegenüber dem städtischen Durchschnitt überproportional, die Kleinwohnungen und die sehr grossen Wohnungen aber unterproportional vertreten. Der Grund liegt hauptsächlich darin, dass sich viele Genossenschaften der Wohnraumversorgung von Familien verschrieben haben. In den letzten Jahren wurden zudem insbesondere auch viele kleine 1-Zimmer-Wohnungen zu grösseren Wohnungen zusammengelegt. Heute gilt eine 3,5-Zimmer-Wohnung nicht mehr als Familienwohnung (ausser für Alleinerziehende mit 1 Kind), womit die Zahl der angebotenen Familienwohnungen gegenüber früher deutlich gesunken ist. Grosswohnungen (Gross-WG und Cluster) machen hingegen nur einen sehr kleinen Teil des Angebots der Wohnbaugenossenschaften aus.

Mit dem Wohnungsspiegel wird die Zusammensetzung der verschiedenen Wohnungsgrössen nach Zimmerzahl aufgezeigt. Die Zahlen werden erst seit 2016 erhoben. Die mit den Jahren erkennbare Entwicklung soll aufzeigen, wie sich dieser Wohnungsspiegel verändert und wo die Wohnbaugenossenschaften ihre Schwerpunkte setzen.

7 Bau und Erwerb von Liegenschaften

Die Bau- und Kauftätigkeit von Wohnbaugenossenschaften ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Statistik. Die Erhebung wird erweitert um Daten von nicht teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften sowie städtischen Stiftungen mit mehr als 200 Wohnungen. Deren Informationen wurden den Geschäftsberichten entnommen. Nicht berücksichtigt wurden die kommunalen Wohnungen der Stadt Zürich.

Tabelle 15: Bau- und Kauftätigkeit 2017 / 2018

	Total	In Stadt ZH	Ausserhalb	Andere WBG*
Erstvermietete Whg. 2017	1 218	948	76	194
Erstvermietete Whg. 2018	1 326	688	621	17
Pro Jahr neu vermietet	**1 272**	**818**	**349**	**106**
2015 / 2016 pro Jahr	602	454	148	
Whg. gekauft 2017	302	81	177	44
Whg. gekauft 2018	622	85	422	115
Pro Jahr gekauft	**462**	**83**	**300**	**80**
2015 / 2016 pro Jahr	81	27	54	50
2017 / 2018 im Vergleich zu 2015 / 2016	574 %	307 %	560 %	159 %
Zuwachs an neuen Whg. 2017*	**1 520**	**1 029**	**253**	**238**
Zuwachs an neuen Whg. 2018*	**1 948**	**773**	**1 043**	**132**
Im Bau per 31.12.2018	2 027	1 676	351	
Für wie viele abgebrochene	518	518	–	
Netto	1 594	1 116	478	
Netto per 31.12.2016	2 403	1 879	524	

* WBG mit über 200 Wohnungen, die nicht an Kosta teilgenommen haben

In den letzten beiden Jahren sind je 1000 zusätzliche Wohnungen netto dazugekommen (Abbrüche und Ersatzneubauten berücksichtigt). Bemerkenswert ist der Zuwachs bei den gekauften Liegenschaften. Auch da ist das Jahr 2018 ein Rekordjahr, wurden doch mehr als 600 Wohnungen gekauft, das Gros der Wohnungen jedoch nicht in der «teuren» Stadt Zürich, sondern ausserhalb. In der Stadt Zürich hat die PWG 2018 mit 105 gekauften Wohnungen den grössten Beitrag geleistet.

Erfreulicherweise bekunden 29 von 48 an dieser Brachenerhebung Teilnehmenden die Absicht, ihre Bauten zu verdichten, 32 planen konkret Neu- oder Ersatzneubauten und 15 würden auch gerne zusätzliche Liegenschaften kaufen. Die Branche will sich also auch künftig aktiv weiterentwickeln.

Betrachtet man die Investitionen für die Neubautätigkeit, ergeben alleine die 2000 neu erstellten Wohnungen im Jahr 2018 bei rund CHF 350 000 pro Wohnung ein Investitionsvolumen von CHF 700 Mio.

Hinzu kommen zusätzlich die Investitionen für die Renovationen sowie die Aufträge im Unterhalt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Genossenschaften im Jahr 2018 Aufträge von etwa CHF 1 Mia. an das lokale Gewerbe vergeben haben.

8 Arbeitgeber und Dienstleister

Der Grad der Professionalisierung einer Wohnbaugenossenschaft lässt sich auch am Bestand und den Aufgabenbereichen ihrer Mitarbeitenden ablesen. Dabei stellt sich auch die Frage nach der angemessenen personellen Ausstattung. In der Regel haben Genossenschaften erst ab 500 Wohnungen eine vollamtliche Geschäftsstelle und damit einen Vorstand, der sich auf das Strategiesche konzentriert.

Tabelle 16: Mitarbeitende und Stellenprozente auf 100 Wohnungen

	Zahl	Stellen-% / 100 Whg.
Verwaltung (ohne Soziales)	419	69,8 %
Unterhalt (ohne Maler, Gärtner, Reinig.)	229	51,4 %
Total Kerntätigkeit	**648**	**121,3 %**
Regiebetrieb	120	27,1 %
Reinigung	124	28,5 %
Soziales	37	10,5 %
Lernende (Immobilienverwaltung)	44	0,98 %
Total alle Mitarbeitenden	**972**	**188,4 %**

Wohnbaugenossenschaften	Zahl	in % aller TN
mit Regiebetrieb	15	31 %
mit Mitarbeitenden Soziales	17	35 %
mit Lehrlingsausbildung	19	40 %
mit externer Verwaltung	3	6 %

Die teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften haben die Fragen betreffend Unterhalt (Hauswartung der Wohnungen) zum Teil unterschiedlich aufgefasst. Man kann also bei den erhobenen Zahlen von einer Unschärfe von +/– 10 % ausgehen.

5 der 48 Wohnbaugenossenschaften lassen sich extern verwalten bzw. unterhalten. Die anderen 43 beschäftigen rund 970 Personen. Davon sind 44 Lernende, vor allem in den Bereichen Immobilienbewirtschaftung und Liegenschaftenunterhalt. Für die Verwaltung und die Hauswartung, also die Kerntätigkeit der Wohnbaugenossenschaften, wurden rund 121 Stellenprozente pro 1000 Wohnungen aufgewendet. Bei denjenigen Wohnbaugenossenschaften, die einen Regiebetrieb mit Malern und Gärtnern führen, kommen weitere 27,1 Stellenprozente dazu. Diese sind bei grösseren Wohnbauträgern anzutreffen.

Bereits 17 Genossenschaften haben auch Mitarbeitende für soziale und genossenschaftliche Aufgaben eingestellt. Auch hier sind es meist die grösseren Wohnbaugenossenschaften. Diese Stellen machen im Durchschnitt 11 % pro 1000 Wohnungen aus.

Nicht erfasst werden die ehrenamtlichen Leistungen, die noch in vielen Wohnbaugenossenschaften erbracht werden. Ohne diese wären wohl deutlich höhere Arbeitspensen erforderlich und der Personalaufwand wäre deutlich höher.

In den letzten Jahren haben Genossenschaften vermehrt eigene Betriebe in ihre Siedlungen integriert und zusätzlich andere Genossenschaften verwaltet. Um das Volumen zu erfassen, wurden entsprechende Fragen in die Erhebung der diesjährigen Kostenstatistik integriert.

Da einige Teilnehmende zwar Leistungen bejahen, aber keine konkreten Zahlen angegeben haben, sind die Daten etwas zu relativieren. Sie können allenfalls mit der nächsten Kostenstatistik präzisiert werden.

Tabelle 17: Wohnbaugenossenschaften mit Betrieben / Fremdverwaltungen

WBG mit eigenen Betrieben	3
WBG, die andere verwalten	5
Finanzaufwand Betriebe in CHF	12 473 373
Erträge in CHF	12 463 835
in % des Gesamtertrags	1,9 %
Anlagewert der Betriebe in CHF	250 774 800
in % des gesamten Anlagewerts	2,2 %

Der Anteil der Betriebe am Anlagevermögen ist mit 2 % klein, ebenso die Aufwendungen und Erträge, die sich in etwa die Waage halten und somit die gesamten Interpretationen der Kostenstatistik nicht wesentlich beeinflussen. In Zukunft zu beobachten ist, ob Genossenschaften vermehrt selbst Betriebe führen oder Verwaltungen anderer Wohnbaugenossenschaften übernehmen.

9 Vergleichbarkeit der Daten

Um die Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten, wurden die wichtigsten Daten der bisherigen sowie der neuen Teilnehmenden miteinander verglichen.

Tabelle 18: Mitarbeitende und Stellenprozente auf 100 Wohnungen

	Total	Bisherige	Neue
Anzahl Teilnehmende	48	35	13
Anzahl Wohnungen (Whg.)	42 652	33 961	8 691
Zimmer pro Whg.	3,4	3,4	3,4
Quadratmeter pro Whg.	77,92	78,0	77,5
Anteil Gewerbefläche am Total der Flächen	2,9 %	2,9 %	3,1 %
Zahl subventionierte Whg.	822	573	269
Anzahl TN mit subventionierten Whg.	14	10	5
in % der Whg.	1,9 %	1,7 %	3,1 %
Zahl Reiheneinfamilienhäuser	2 419	2 276	143
in % der Whg.	5,7 %	6,7 %	1,6 %
Anlagewerte* pro Whg.	277 241	265 778	322 126
Kapitalisierte Baurechte pro Whg.	11 533	8 807	22 280
Gebäudeversicherungswert pro Whg.	313 496	312 080	322 248
Aufwand Unterhalt / Verwaltung pro Whg.	5 815	5 864	5 622
Zinsaufwand pro Whg. inkl. Baurechtszins	2 732	2 530	3 521
Rückstellungen Liegenschaften pro Whg.	6 243	5 981	7 268
Mietertrag Wohnen pro Whg.	13 346	12 999	14 701
Mietertrag Wohnen pro m²	171	165	197

* inkl. kapitalisierter Baurechte

Die beiden Gruppen unterscheiden sich nicht bezüglich der Zimmerzahl pro Wohnung und nur leicht bei den Grössen der Wohnungen. Die neuen Teilnehmenden weisen einen höheren Anteil an subventionierten Wohnungen aus, haben jedoch deutlich weniger Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser in ihrem Portfolio. Die Anlagewerte der neuen Teilnehmenden sind deutlich höher, auch die kapitalisierten Baurechte. Das heisst, dass diese mehr Wohnungen auf Land im Baurecht und darüber hinaus einen neueren Liegenschaftenbestand besitzen. Ein Indiz dafür ist auch der höhere Zinsaufwand. Die höheren Kosten spiegeln sich schlussendlich auch in den notwendigen Mieterträgen, die bei den neuen Teilnehmenden höher sind.

Die neuen Teilnehmenden beeinflussen also die durchschnittlichen Anlagewerte, Erträge und Kosten aller Teilnehmenden gegenüber dem Vorjahr nach oben.

Tabelle 19: Repräsentativität der Teilnehmenden mit Quadratmeter-Zahlen in CHF und Prozenten

	mit m²	ohne m²	Total
Anzahl Teilnehmende (TN)	33	15	48
Anzahl Wohnungen (Whg.)	34 051	8 601	42 652
Zimmer pro Whg.	3,4	3,3	3,4
Zahl subventionierte Whg.	677	145	822
Zahl Reiheneinfamilienhäuser	2385	34	2419
Anlagewerte* pro Whg.	267 349	259 211	277 241
Gebäudeversicherungswert pro Whg.	315 254	306 557	313 496
Unterhalt / Verwaltung pro Whg. und Jahr	5 794	5 898	5 815
Mietertrag pro Wohnung und Jahr	13 290	13 569	13 346

* inkl. kapitalisierter Baurechte

Ein weiterer Vergleich zwischen den Teilnehmenden mit und ohne Flächen-Angaben zu den Wohnungen ist notwendig, um zu sehen, wie repräsentativ die Aussagen pro Quadratmeter für alle Teilnehmenden sind.

Die Werte zeigen keine grösseren Differenzen zwischen den beiden Gruppen. Die Anlagewerte, Kosten und Erträge differieren nur minim. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Werte allenfalls mit kleinen Abweichungen pro Quadratmeter für alle Wohnungen gelten können.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.