wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

BRANCHENSTATISTIK DER ZÜRCHER WOHNBAU-GENOSSENSCHAFTEN

AUF EINEN BLICK

RECHNUNGSJAHR 2018

Zusammenzug der wichtigsten Erkenntnisse und Zahlen einer statistischen Erhebung bei 48 Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften mit 42 652 Wohnungen

INHALTSVERZEICHNIS

Die 48 gemeinnützigen Stadtzürcher Wohnbauträger, die an der Erhebung zur Branchenstatistik 2018 teilgenommen haben, besitzen 42 652 Wohnungen, rund 78 % davon auf Stadtgebiet. Sie repräsentieren damit rund 80 % der Genossenschaften in der Stadt Zürich.

Sie bauten und kauften 2018 mehr als 2000 zusätzliche Wohnungen [Seite 4] und vergaben Aufträge im Wert von rund 1 Mia. Franken an lokale Unternehmen. Sie setzen auf erneuerbare Energien [Seite 5] und bieten trotz starker Neu- und Ersatzneubautätigkeit tiefe Mieten [Seite 6]. Sie nehmen dafür kaum Subventionen in Anspruch, die zu 100 % an jene weitergegeben werden, die sie benötigen. Und der grösste Teil ihrer Liegenschaften steht auf Land, das sie besitzen [Seite 7].

Mit jedem Mietfranken stärken die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Substanz [Seite 8]. Ihr Cashflow und die Rückstellungsquote zeigen, dass sie sich aus eigener Kraft erneuern können [Seite 10]. Ausserdem tragen sie nicht nur als günstige Vermieter und Auftraggeber, sondern auch als gute und effiziente Arbeitgeber und Ausbildner [Seite 12] viel zur Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Zürich bei.

Im Anhang finden Sie einige Zahlen, die die Teilnehmenden noch genauer charakterisieren [Seiten 13–15].

Und die ausführlichen Resultate finden Sie in der Branchenstatistik 2018 unter:

www.wbg-zh.ch/news/branchenstatistik_2018

INVESTIEREN IN GÜNSTIGEN WOHNRAUM

In den letzten Jahren haben sich die Wohnbaugenossenschaften stark entwickelt. Allein 2018 haben sie durch Neubau oder Neuerwerbung insgesamt 2334 zusätzliche Wohnungen neu vermietet. Ausserdem waren Ende 2018 weitere 2027 Wohnungen im Bau – gegenüber 518 Wohnungen, die einigen Ersatzneubauten weichen mussten.

BAU- UND KAUFTÄTIGKEIT 2017 / 2018

	Total	In Stadt ZH	Ausserhalb	Andere WBG*
Erstvermietete Wohnungen 2017	1 218	948	76	194
Erstvermietete Wohnungen 2018	1 326	688	621	17
Pro Jahr neu vermietet	**1 272**	**818**	**349**	**106**
2015 / 2016 pro Jahr	602	454	148	
Wohnungen gekauft 2017	302	81	177	44
Wohnungen 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 Wohnungen 2017*	**1 520**	**1 029**	**253**	**238**
Zuwachs an neuen Wohnungen 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	

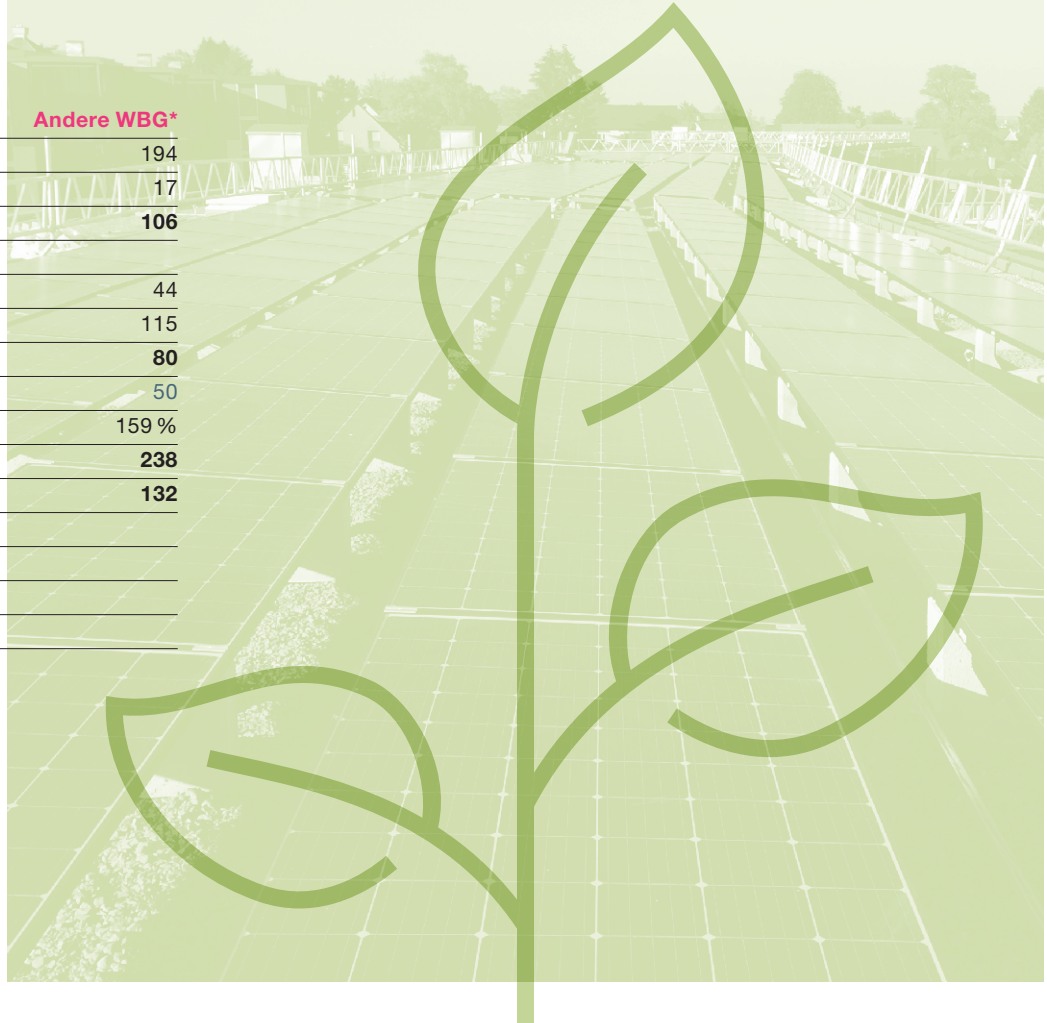
* inkl. WBG mit über 200 Wohnungen, die nicht an der Branchenstatistik teilgenommen haben

Insgesamt investieren die Wohnbaugenossenschaften für Neubautätigkeit, Renovationen und Unterhalt der Liegenschaften rund 1 Mia. Franken pro Jahr, die sie zu einem Grossteil in Form von Aufträgen an das lokale Gewerbe vergeben.

SONNENKLAR: INVESTITIONEN IN ERNEUERBARE

Mehr als 60 % der teilnehmenden Gemeinnützigen setzen auf Fotovoltaik. Damit sind die Wohnbaugenossenschaften unter den Immobilieneigentümern als Ganzes wohl die grössten Solarstromproduzenten.

Ausserdem nutzen sie immer öfter Energie aus Wärmeverbünden und Erdsonden und finden für die überschüssige Energie neue und nachhaltige Speicherlösungen.



TIEFE MIETEN – GERINGER WOHNFLÄCHEN-VERBRAUCH

Die Wohnungen weisen – wie schon 2016 – im Durchschnitt 3,4 Zimmer und eine Wohnfläche von 78 Quadratmetern auf. Der Wohnungsmix zeigt im Vergleich zum gesamtstädtischen Mix einen höheren Anteil an 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.

Die Nettomiete einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung beträgt CHF 1112.– pro Monat (2016 waren es CHF 1104.–), trotz der zahlreichen Neu- und Ersatzneubauten mit höheren Anfangsmieten der letzten beiden Jahre.

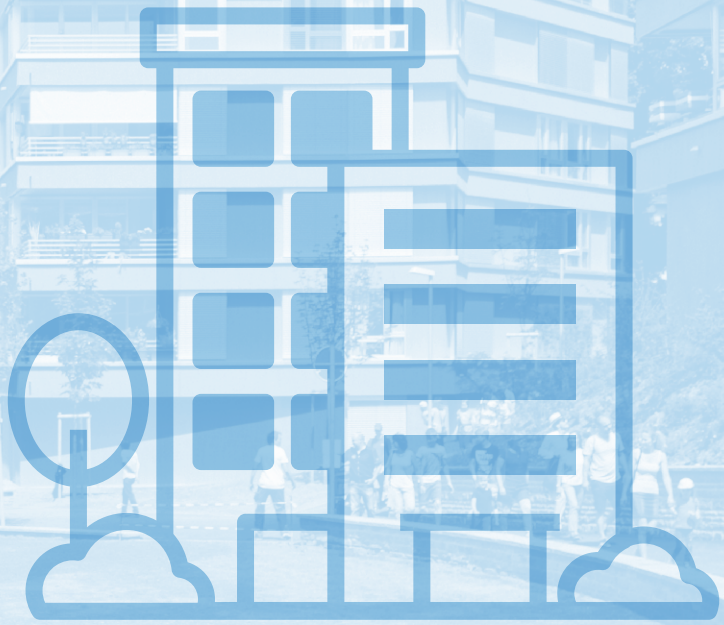
Das bedeutet auch, dass die Mieten der Bestandsliegenschaften dem Referenzzinssatz angepasst wurden, also gesunken sind.

Im Vergleich dazu sind die Mieten in der Stadt Zürich bei vergleichbaren Wohnungen mit CHF 1800.– deutlich, jene bei den Angebotsmieten nochmals um 10 bis 20 % höher.

Der Ausnützungsgrad beim von der Stadt Zürich vorgegebenen Rahmen für die Kostenmiete beträgt 98,53 %.

KAUM SUBVENTIONEN – VIEL EIGENES LAND

Die teilnehmenden gemeinnützigen Wohnbauträger weisen 822 subventionierte Wohnungen aus, was einem Anteil von 1,9 % entspricht. Auch stehen 83,7 % der Liegenschaften auf Land, das den Genossenschaften gehört, gegenüber 16,3 % auf Land im Baurecht.

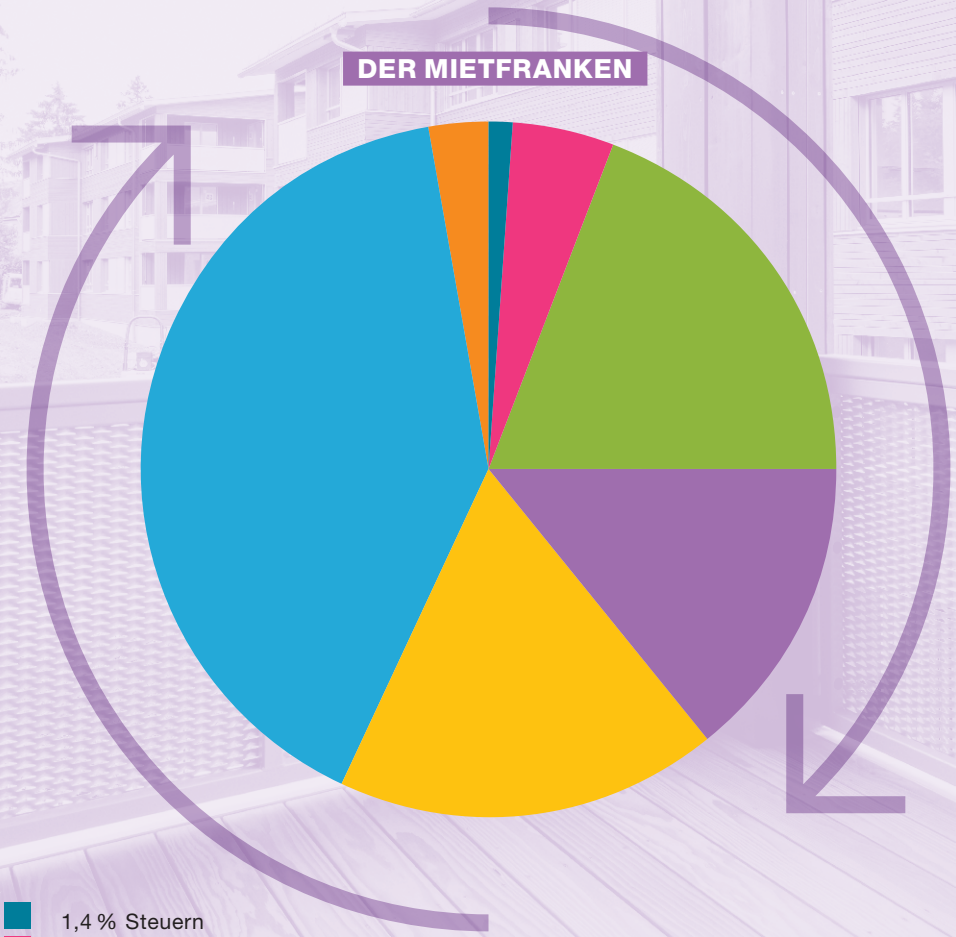


Ergänzende Quelle: Studie «Landgeschäfte der Stadt Zürich mit Wohnbaugenossenschaften von 1910 bis 2010» von *Wohnbaugenossenschaften Zürich*, 2013

KOSTENBEWUSST SUBSTANZ STÄRKEN

Der Mietfranken zeigt, welche Kosten welchen Anteil am Gesamtaufwand haben.

DER MIETFRANKEN



- 1,4 % Steuern
- 4,5 % Abgaben
- 19,3 % Unterhaltsaufwand
- 14,2 % Verwaltungs- und Betriebsaufwand
- 17,6 % Zinsaufwand
- 40,3 % Rückstellungen
- 2,7 % Ertragsüberschuss

FINANZIERUNGSKOSTEN IN FRANKEN 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 Fremdkapitalzinsen sind in den letzten Jahren gesunken. Sie machen nur noch 18 % der Gesamtkosten aus. Der Anteil der Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie der Abgaben und Steuern beträgt 39 %. So bleiben mehr als 40 % für die Wertberichtigungen und Rückstellungen – zur Stärkung der Substanz der Wohnbaugenossenschaften.

Der sinkende Anteil an Finanzierungskosten ist auf die gesunkenen Zinssätze zurückzuführen. Der durchschnittliche Zinssatz, den die Wohnbaugenossenschaften für ihr Fremdkapital bezahlten, sank im Zeitraum von 2016 bis 2018 von 1,43 % auf 1,19 %.

ERNEUERN AUS EIGENER KRAFT

Der durchschnittliche Cashflow der erhobenen Wohnbaugenossenschaften beträgt rund 44 %. Aufgerechnet auf die Gesamtbranche reicht dieser aus, um den Neubau von 1100 Wohnungen durch selbst erwirtschaftete Mittel zu finanzieren.

Das Anlagevermögen der mitwirkenden Wohnbaugenossenschaften beträgt inkl. der 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 Landfläche noch CHF 2380. Damit ist das ganze Anlagevermögen tiefer als der durchschnittliche Marktpreis des Landes in der Stadt Zürich. Das bedeutet eine hohe Sicherheit für die Finanzierer der Wohnbaugenossenschaften.

Der Anlagewert der Immobilien ist zudem nur zu 77 % durch Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote am Bilanzvermögen beträgt rund 4,7 %. Die Differenz zeigt, dass viel Fremdkapital im Laufe der Zeit bereits zurückbezahlt werden konnte.

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

BRUTTORENDITE UND ANTEIL DES CASHFLOWS AM ERTRAG IN FRANKEN

	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 %**
2016	41,7 %
Bruttorendite	**5,6 %**
2016	6,0 %
Rückzahlungsquote in Jahren	30,4

BILANZ- UND GEBÄUDEKENNZAHLEN IN FRANKEN

	Pro Wohnung
Anlagewert	265 708
Wertberichtigungen inkl. Heimfall	44 355
Erneuerungsfonds	30 937
Total Wertberichtigung und Erneuerungsfonds	75 292
Rückstellungsquote	28,3 %
Fremdkapital	205 259
Anteil Fremdkapital am Anlagewert	77 %
Eigenkapital	12 513
Anteil Eigenkapital am Anlagewert	4,7 %
Gebäudeversicherungswert (GVW)	313 496
Erneuerungsfonds / GVW	9,9 %

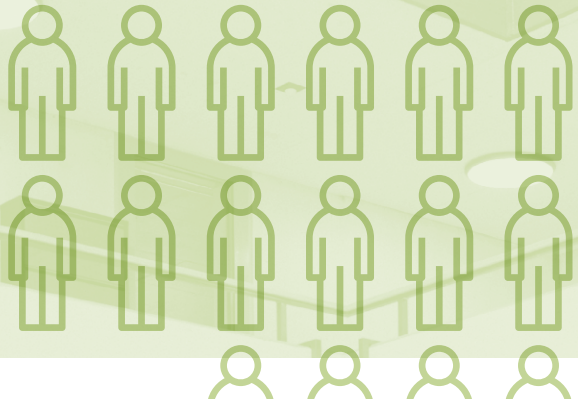
VIELSEITIGER ARBEITGEBER

Insgesamt bieten die teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften rund 970 Arbeitsplätze an, davon 44 Lehrstellen. Für die Verwaltung und den Unterhalt der Wohnungen werden 121 Stellenprozente pro 100 Wohnungen aufgewendet. Dazu kommen Mitarbeitende bei eigenen Regiebetrieben (Malen, Umgebung), für Reinigungsdienste sowie das Gemeinwesen und die Sozialarbeit. Letztere wird zunehmend wichtiger.

MITARBEITENDE UND STELLENPROZENTE AUF 100 WOHNUNGEN

	Zahl	Stellen-% / 100 Whg.
Verwaltung (ohne Soziales)	419	69,8 %
Unterhalt (ohne Maler, Gärtner, Reinigung)	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 %



BASISDATEN DER TEILNEHMENDEN

TEILNEHMENDE UND VERGLEICH ZUR KOSTENSTATISTIK 2016

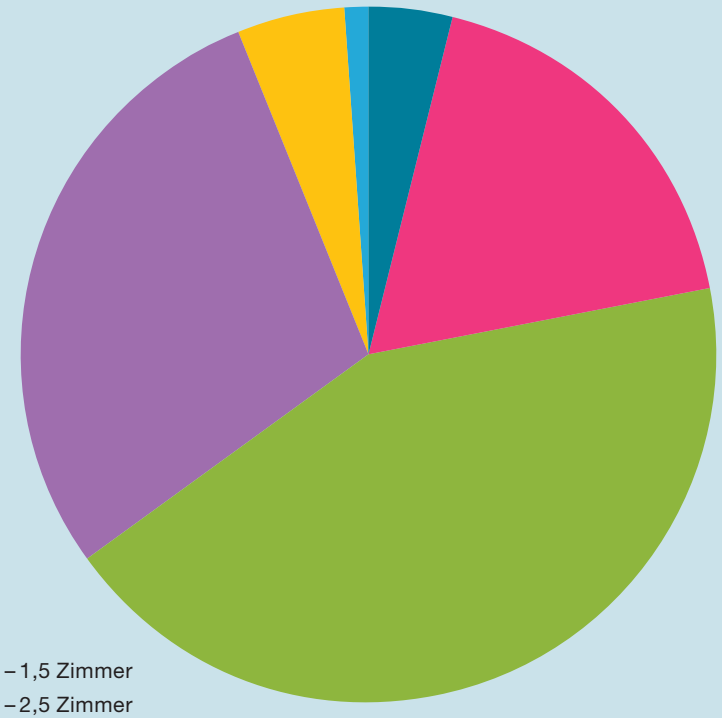
	Total	2016	in % 2016
Anzahl Teilnehmende	48	50	96,0 %
Anzahl Wohnungen (Whg.)	42 652	41 627	102,5 %
Zimmer pro Whg.	3,4	3,4	100,4 %
Quadratmeter pro Whg.	77,92	78,0	99,9 %
Anteil Gewerbefläche am Total der Flächen	2,9 %	2,7 %	109,2 %
Zahl subventionierte Whg.	822	1 118	73,5 %
Anzahl Teilnehmende mit subventionierten Whg.	15	20	75,0 %
in % aller Wohnungen	1,9 %	2,7 %	
Zahl Reiheneinfamilienhäuser	2 419	2 330	103,8 %
in % aller Wohnungen	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

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 %

DIE ANTEILE DER WOHNUNGSTYPEN



4 % 1 – 1,5 Zimmer
18 % 2 – 2,5 Zimmer
43 % 3 – 3,5 Zimmer
29 % 4 – 4,5 Zimmer
5 % 5 – 5,5 Zimmer
1 % 6 – 6,5 Zimmer
0 % > 6,5 Zimmer

REPRÄSENTATIVITÄT DER TEILNEHMENDEN MIT M²-ZAHLEN IN FRANKEN 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

MERKMALE NACH STADT UND LAND*

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

* Die teilnehmenden Genossenschaften besitzen auch ausserhalb der Stadt Zürich Wohnungen.

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

Fotos:
Margherita Angeli (S. 1, 6, 7 und 12)
Beat Bühler (S. 8)
Heinrich Helfenstein (S. 11)
Reto Seiler (S. 5)

Zur Verfügung gestellt von der
Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich

Grafik:
www.metaphor-zuerich.ch

Druck:
www.zimmidruck.ch

Datenerhebung:
POM+

April 2020

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

Mit Unterstützung der

Zürcher
Kantonalbank