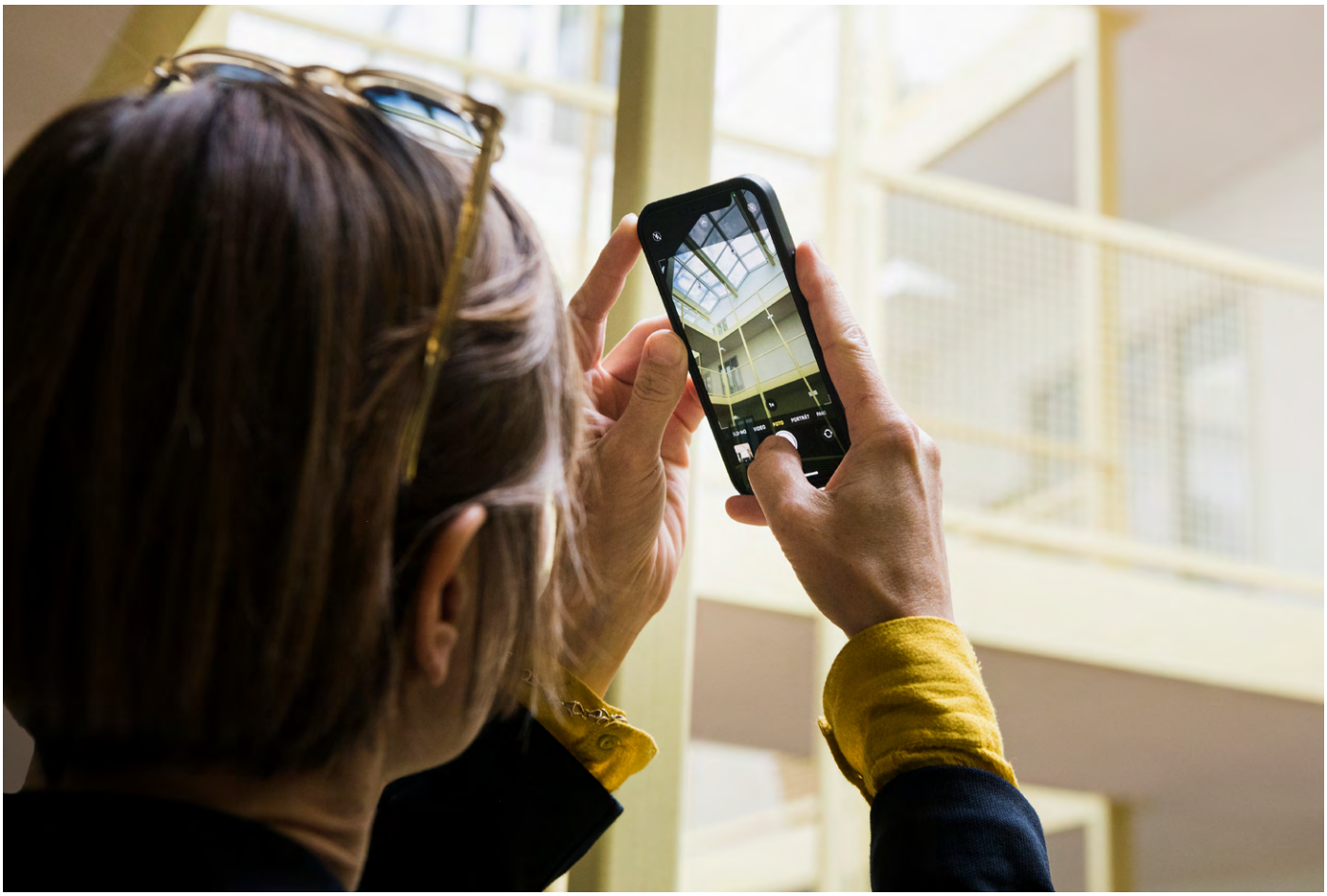
wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich



Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften

Ergebnisse zum Rechnungsjahr 2021

Mit Unterstützung der

Zürcher Kantonalbank

Begriffe von A bis Z

Abschreibungen
Abschreibungen reflektieren den geplanten fortlaufenden Wertverlust gegenüber dem Erstellungs- bzw. Anschaffungswert in der Buchhaltung.

Anlagewert
Der Anlagewert entspricht den Erstellungskosten eines Gebäudes, allfälligen wertvermehrenden Investitionen und dem Landpreis. Gemeinnützige Wohnbauträger passen Land- und Anlagewert nicht an die Teuerung oder die Marktentwicklung an.

Baurecht (Baurechtsdienstbarkeit)
Mit einer Baurechtsdienstbarkeit erlaubt ein Grundeigentümer einem Baurechtsnehmer, auf seinem Grundstück ein Gebäude zu erstellen. Dafür entrichtet der Baurechtsnehmer einen Baurechtszins. Ein Baurecht kann für eine Dauer von mindestens 30 bis maximal 100 Jahren abgeschlossen werden. Nach Ablauf dieser Dauer tritt der Heimfall ein, das heisst, das Gebäude fällt gegen eine Entschädigung an den Grundeigentümer.

Erneuerungsfonds
Im Erneuerungsfonds verbuchen gemeinnützige Wohnbauträger Rückstellungen für künftige Erneuerungen der Liegenschaften. Die Höhe von steuerbefreiten Rückstellungen ist im Steuerrecht geregelt.

Freitragender gemeinnütziger Wohnungsbau
Freitragender Wohnungsbau wird von gemeinnützigen Wohnbauträgern ohne Mittel der öffentlichen Hand finanziert. Siehe auch → geförderter gemeinnütziger Wohnungsbau und → subventionierter gemeinnütziger Wohnungsbau.

Gebäudeversicherungswert
Der Gebäudeversicherungswert entspricht den Kosten für die Erstellung eines neuen, gleichartigen Gebäudes ohne Bodenerwerb und Umgebungsarbeiten.

Geförderter gemeinnütziger Wohnungsbau
Beim geförderten gemeinnützigen Wohnungsbau setzt die öffentliche Hand Rahmenbedingungen, die den gemeinnützigen Wohnungsbau erleichtern. Instrumente der Wohnbauförderung sind beispielsweise rückzahlbare Darlehen, Bürgschaften oder die Gewährung von → Baurechten. Siehe auch → freitragender gemeinnütziger Wohnungsbau und → subventionierter gemeinnütziger Wohnungsbau.

Gemeinnützige Wohnbauträger
Ein gemeinnütziger Wohnbauträger verfolgt gemäss Statuten den Zweck, dauerhaft Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen bereitzustellen. So definieren es das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und die Verordnung dazu. Weiter dürfen gemeinnützige Wohnbauträger das Anteilscheinkapital höchstens zu 6 % verzinsen und keine Tantiemen ausschütten. Im Fall einer Auflösung darf die Organisation das Kapital höchstens zum Nennwert zurückzahlen und muss das verbleibende Vermögen wieder dem statutarischen Zweck zukommen lassen.

Kostenmiete
Gemeinnützige Wohnbauträger vermieten ihre Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete. Die Kostenmiete wird so berechnet, dass sie die anfallenden Kosten für die Wohnung (Finanzierungs-, Unterhalts- und Betriebskosten) und Rückstellungen für umfassende Erneuerungen deckt. Mit der Vermietung der Wohnungen wird kein Gewinn angestrebt. Die Wohnbauförderung der Stadt Zürich gibt ein Modell zur Berechnung der Kostenmiete vor. Darin fliessen ein: die Finanzierungskosten gemäss hypothekarischem Referenzzinssatz, eine Betriebsquote für die Unterhalts- und Betriebskosten sowie allfällige Baurechtszinsen (bei Liegenschaften im → Baurecht).

Subventionierter gemeinnütziger Wohnungsbau
Beim subventionierten Wohnungsbau vergünstigen Gemeinden und Kantone die Mieten einzelner Wohnungen durch zinslose Darlehen. Für subventionierte Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften, die alle zwei Jahre kontrolliert werden. Subventionierter Wohnungsbau ist vergleichsweise selten. Siehe auch → freitragender gemeinnütziger Wohnungsbau und → geförderter gemeinnütziger Wohnungsbau.

Wohnbaugenossenschaften
Die meisten → gemeinnützigen Wohnbauträger sind als Genossenschaften organisiert, in der Regel als Mitgliedergenossenschaft. Ihre Bewohnenden werden Mitglieder der Genossenschaft, kaufen Anteilscheine und haben ein Stimmrecht an der Generalversammlung. Seltener gibt es auch Unternehmergenossenschaften. Daneben existieren Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften, die sich ebenfalls dem gemeinnützigen Wohnungsbau widmen.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 5

Die wichtigsten Ergebnisse in Kürze 6

Einleitung 9
1 Ziel und Aufbau des Berichts 9
2 Datengrundlage 9
3 Wichtigste Merkmale der teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften 10

Finanzkennzahlen 13
4 Bilanz 13
4.1 Aktiven: Anlagewerte, Abschreibungen und Restwerte 13
4.2 Passiven: Fremd- und Eigenkapital 15
5 Erfolgsrechnung 18
5.1 Mieteinnahmen und weitere Erträge 18
5.2 Berechnung der Kostenmiete und effektive Mieterträge 19
5.3 Gesamtkosten, Kostenstruktur und Kostenentwicklung 20
5.4 Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten 22
5.5 Abschreibungs- und Rückstellungsaufwand 23
5.6 Betriebsquote und effektiver Aufwand 25
5.7 Finanzierungskosten und hypothekarischer Referenzzinssatz 27
5.8 Cashflow und Bruttorendite 28
5.9 Ausblick: Mögliche Entwicklung der Kostenmiete 29

Wohnungsbestand und Wachstum 31
6 Wohnungsbestand und Wohnungsmix 31
6.1 Baurechte und subventionierter Wohnungsbau 32
7 Wachstum und Wachstumspläne 34
7.1 Bau und Erwerb von Liegenschaften 2019 bis 2021 34
7.2 Wachstumspläne, Wachstumschancen und Bauprojekte 36

Energie und Wohnungsbelegung 39
8 Energieversorgung und Energieverbrauch 39
8.1 Wärmeversorgung 39
8.2 Stromproduktion mit Photovoltaik 39
8.3 Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs 40
9 Belegungsvorgaben 41
9.1 Regelungen, Geltungsdauer und Umsetzung 41

Mitarbeitende 43
10 Mitarbeitende nach Arbeitsbereichen 43

Methodik und Vergleichbarkeit 46
11 Teilnehmerkreis und Repräsentativität 46
12 Vergleiche zwischen Bauträgern 48
13 Vergleiche zwischen Erhebungszeitpunkten 49

Tabellen- und Grafikverzeichnis 50

Literaturverzeichnis 51

Anhang 52
Bilanzen 52
Erfolgsrechnungen 54
Anlage- und Gebäudeversicherungswerte 54

Impressum

Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften
Ergebnisse zum Rechnungsjahr 2021

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Regionalverband Zürich, Ausstellungsstrasse 114, 8005 Zürich,
Telefon +41 43 204 06 33, info@wbg-zh.ch, www.wbg-zh.ch

Verfasserin: Barbara Müller, Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Regionalverband Zürich

Datenerhebung und -aufbereitung: pom+ Consulting AG

Experten-Begleitgruppe: Christian Portmann, Jérôme Gaberell und
Reto Klink, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich

Fotos: Goran Basic (Titelbild, Seiten 12, 38, 45), Siedlungsgenossenschaft
Sunnige Hof/René Dürr (Seite 8), Stefan Weber Aich (Seite 30)

Layout: Regina König, metaphor Zürich

Februar 2023

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

Vorwort

Die gemeinnützigen Wohnbauträger haben ihre Ziele seit jeher hochgesteckt und fortwährend den Erfordernissen der Zeit angepasst. Neben der Bekämpfung der Wohnungsnot stand lange die Schaffung von gesundem Wohnraum im Vordergrund. Heute sind wir ebenso stolz auf die oft zukunftsweisende Architektur, die Partizipationsmöglichkeit der Bewohnerschaft, die Gemeinschaftsförderung oder die Erprobung neuer Wohnformen. Auch die schon lange im Raum stehende Herausforderung, nachhaltig und klimaschonend zu bauen, gehen wir proaktiv an. Bei alledem steht aber nach wie vor die Kostenfrage im Zentrum: bei den Bodenpreisen sowie bei den Kosten für Finanzierung, Bau, Unterhalt und Betrieb. Dies alles hat Einfluss darauf, ob wir bezahlbaren Wohnraum schaffen und auf lange Sicht erhalten können.

Mit diesen Themen befasst sich die Branchenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften. Sie ermöglicht unseren Mitgliedern und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern einen Vergleich mit dem Durchschnitt der Branche. Mit ihren Informationen zu zahlreichen weiteren Themen ist die Branchenstatistik aber auch ein Nachschlagewerk für alle, die sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befassen.

Die 1967 von unserem schweizerischen Dachverband erstmals herausgegebene Kostenstatistik wurde 2012 von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* übernommen, stetig weiterentwickelt und thematisch erweitert. In einer einfachen Form vermittelt sie eine umfassende Übersicht über die Leistungen unserer Mitglieder und ermöglicht ihnen gleichzeitig einen Quervergleich mit anderen Wohnbauträgern. Damit ist die Branchenstatistik sowohl eine wichtige Grundlage für die Verbandsarbeit als auch eine Dienstleistung für die mitwirkenden Wohnbauträger.

Die Branchenstatistik ist ein Gemeinschaftswerk. Vorab sind wir den teilnehmenden Wohnbauträgern äusserst dankbar, dass sie ihre Betriebsdaten aufbereiten und zur Verfügung stellen. Ohne diese wäre eine solche Branchenstatistik gar nicht möglich oder zumindest wäre die Aussagekraft stark eingeschränkt.

Ein grosser Dank geht an die Zürcher Kantonalbank, welche die Datenerhebung und die Erstellung dieses Berichts mit einem substanziellen Betrag unterstützt. Wir danken zudem dem Team der pom+ Consulting AG für die gute Zusammenarbeit bei der Weiterentwicklung des Erhebungsinstruments und des Reportings.

Im Namen des Projektteams wünsche ich Ihnen eine anregende Lektüre und wertvolle Erkenntnisse.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Regionalverband Zürich

Christian Portmann
Präsident

Die wichtigsten Ergebnisse in Kürze

Mit der Branchenstatistik erhebt *Wohnbaugenossenschaften Zürich* regelmässig Kennzahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt und Agglomeration Zürich. Der Schwerpunkt liegt auf finanziellen Kennwerten, ergänzend sind Angaben zu Wachstum, Energieversorgung, Belegungsvorschriften und Mitarbeitenden ausgewiesen. Sie dienen gemeinnützigen Wohnbauträgern als Vergleichsbasis und ermöglichen Interessierten einen Einblick in die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Die Branchenstatistik beruht auf einer Befragung der Mitglieder von *Wohnbaugenossenschaften Zürich.* Ausgewertet werden die Daten von 47 gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ihren Wohnungsbestand hauptsächlich in der Stadt Zürich haben und mehr als 50 Wohnungen besitzen. Die ausgewiesenen Zahlen beziehen sich auf das Rechnungsjahr 2021.

Die teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften besitzen zusammen 44 421 Wohnungen in der Stadt und Agglomeration Zürich. Mehr als drei Viertel dieser Wohnungen befinden sich auf Stadtgebiet. Eine durchschnittliche Genossenschaftswohnung hat 3,4 Zimmer und eine Fläche von etwa 75 m². Die meisten Genossenschaftssiedlungen stehen auf Land, das den Genossenschaften selbst gehört. Knapp 15 % der Wohnungen wurden auf Baurechtsland erstellt. Subventionierte Wohnungen machen 2,2 % des Gesamtbestands aus.

Steigende Anlagewerte

Insgesamt besitzen die teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 13,2 Mia. Der durchschnittliche Anlagewert pro Wohnung beträgt CHF 297 732 und ist seit 2018 um 12 % gestiegen. Der Hauptgrund dafür liegt in der hohen Erneuerungsquote der Genossenschaften. Die Gebäudeversicherungswerte sind im gleichen Zeitraum ebenfalls um etwa 5 % angestiegen.

Gut aufgestellt für künftige Erneuerungen

Die jährlichen Abschreibungen für den nutzungsbedingten Wertverlust der Liegenschaften betragen 1,1 % des Anlagewerts aller Wohnungen. Per Ende 2021 liegt die Höhe der Abschreibungen auf den Immobilien bei 15,6 % des Anlagewerts. Um künftige umfassende Sanierungen zu finanzieren, stellen die Wohnbaugenossenschaften jährlich insgesamt 0,9 % des Gebäudeversicherungswerts in einen Erneuerungsfonds zurück. Die Höhe der Erneuerungsfonds beläuft sich zurzeit auf 10,6 % des Gebäudeversicherungswerts. Die Genossenschaften nutzen damit den geltenden steuerlichen Rahmen für Abschreibungen und Rückstellungen gut aus, was im Hinblick auf die Erneuerungskraft sehr wichtig ist.

Stabile Erträge, leicht steigende Kosten

Aufwand und Erträge haben sich seit der letzten Erhebung wenig verändert. Fast 90 % der Erträge kommen aus den Wohnungsmieten. Sie betragen pro Jahr und Wohnung CHF 13 746, das entspricht einer durchschnittlichen Netto-Monatsmiete von CHF 1145. Den grössten Teil der Kosten machen mit über 40 % die Abschreibungen und Rückstellungen für die Immobilien aus. Die Ausgaben für den Betrieb belaufen sich auf gut ein Viertel

der Gesamtkosten. Der Verwaltungs- und der Finanzierungsaufwand betragen je ein Sechstel. Der Anteil der Finanzierungskosten ist in den letzten 30 Jahren laufend gesunken. Mit der gegenwärtigen Zinswende dürfte diese Entwicklung vorläufig ein Ende finden. In der aktuellen Situation ist es für die Wohnbaugenossenschaften wichtig, ihre Finanzierung laufend zu prüfen. Eine gute Diversifikation der Kapitalgeber, der Finanzierungsinstrumente und der Laufzeiten hilft, abrupte Zinsanstiege beim Fremdkapital zu vermeiden.

Kostenmiete sorgt für tiefe Mieten

Die Wohnbaugenossenschaften vermieten ihre Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete und streben keine Rendite an. Die meisten befragten Genossenschaften sind dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich unterstellt. In die Mietberechnung nach diesem Modell fliessen der Anlagewert, der hypothekarische Referenzzinssatz, der Gebäudeversicherungswert und eine fixe Quote für die Betriebskosten ein. Im Jahr 2021 schöpften die Wohnbaugenossenschaften 99,0 % der maximal zulässigen Kostenmiete aus.

Leicht verlangsamtes Wachstum

Die Wohnbaugenossenschaften besitzen historisch bedingt viele 3- und 3,5-Zimmer-Wohnungen mit eher kleinen Wohnflächen. Der Anteil dieses Wohnungstyps nimmt langsam ab, zugunsten von grösseren Wohneinheiten für Familien und kleineren Wohnungen für Einzelpersonen. Betrachtet man die demografische Entwicklung, gibt es insbesondere bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte eine Lücke. Es ist deshalb für Wohnbaugenossenschaften wichtig, bei Erneuerungen ausreichend Wohnungen für alleinlebende Personen vorzusehen.

Seit der letzten Erhebung 2018 haben die befragten Wohnbaugenossenschaften gut 2400 zusätzliche Wohnungen erstellt, weitere 1750 zusätzliche Wohnungen sind im Bau. Damit hat sich das Wachstum im Vergleich zur letzten Branchenstatistik leicht verlangsamt. Es fand in den letzten drei Jahren leicht überproportional ausserhalb der Stadt Zürich statt. In der Agglomeration zu wachsen, ist für Stadtzürcher Genossenschaften eine bedenkenswerte Alternative. Ausserhalb der Stadt ist die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum ebenfalls hoch und die Lage auf dem Immobilienmarkt ist noch etwas weniger angespannt.

Ersatzneubauten bleiben wichtig

Fast 90 % der befragten Wohnbaugenossenschaften möchten weiter wachsen. Die Chancen für Neubauten oder einen Zukauf von Gebäuden schätzt aber mehr als die Hälfte als tief ein. Intakte Möglichkeiten sehen die Baugenossenschaften in einer Verdichtung durch Ersatzneubauten auf eigenem Land und – in geringerem Masse – durch Aufstockungen und Anbauten. Bei den konkret geplanten Projekten zeigt sich ein ähnliches Bild. Mehr als die Hälfte betreffen Ersatzneubauten, die fast zwei Drittel der zusätzlichen Wohnungen beisteuern werden. Angesichts der lauter werdenden Kritik am Ersatzneubau befinden sich die Genossenschaften hier in einem Zielkonflikt. Wollen sie zusätzlichen Wohnraum schaffen, haben sie kaum andere Möglichkeiten, als bestehende Bauten zu ersetzen. Um eine Lösung zu finden, die auf allen Nachhaltigkeitsdimensionen überzeugt, gilt es, in jedem konkreten Fall sorgfältig abzuwägen.

Energiewende im Gange

Bei den Wohnbaugenossenschaften ist der Wechsel zu erneuerbaren Energien in vollem Gange. Die befragten 47 Wohnbaugenossenschaften haben auf 18 % ihrer Siedlungen Photovoltaikanlagen installiert. 47 % der Wohnungen werden bereits mit erneuerbaren Energien geheizt, vorwiegend mit Fernwärme und Wärmepumpen. 68 % der Genossenschaften ergreifen zudem bei Bestandsbauten Massnahmen, um den Energieverbrauch zu reduzieren, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Gute Belegung hilft beim Sparen

85 % der befragten Zürcher Wohnbaugenossenschaften haben Belegungsvorgaben auch bei freitragenden Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Genossenschaften mit Vorgaben folgt der Regel, dass die Zimmerzahl einer Wohnung minus 1 die Zahl der Bewohnenden ergibt. In einer 4-Zimmer-Wohnung müssen entsprechend mindestens drei Personen wohnen. 18 % legen die minimale Zahl der Bewohnenden auf die Zimmerzahl minus 2 fest, der Rest folgt anderen Regelungen. Bei 95 % gelten die Belegungsvorgaben während der ganzen Mietdauer, allerdings teilweise mit Lockerungen. Belegungsvorgaben sind nicht nur wichtig, damit möglichst viele Menschen von gemeinnützigem Wohnraum profitieren können. Sie helfen auch, den ökologischen Fussabdruck pro Person zu verkleinern.

Mögliche Entwicklungen der Kostenmiete

Per Anfang 2023 wurde der Gebäudeversicherungsindex im Kanton Zürich angehoben, was zu einer Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte um rund 10 % führt. Gleichzeitig sind weiterhin steigende Zinsen für Hypotheken absehbar. Beide Faktoren fliessen in die Berechnung der Kostenmiete ein und können dazu führen, dass die Mieten in kurzer Zeit stark ansteigen. Aktuell liegen die tatsächlichen Betriebskosten bei vielen Genossenschaften über der vorgesehenen Betriebsquote. Die durchschnittlichen Zinskosten sind hingegen oft tiefer als der hypothekarische Referenzzinssatz. Das verschafft den Genossenschaften zurzeit noch einen gewissen Spielraum. Der Regionalverband empfiehlt seinen Mitgliedern, ihre finanzielle Situation frühzeitig und laufend zu überprüfen. Für die langfristige Stabilität der Genossenschaften ist es wichtig, dass sie die Kostenmieten an die neuen Höchstwerte anpassen, wenn es betriebswirtschaftlich notwendig ist. Falls Mietzinserhöhungen zu Härtefällen unter den Bewohnenden führen, sind Beiträge aus Solidaritäts- oder anderen internen Unterstützungsfonds zu prüfen.

Einleitung

1 Ziel und Aufbau des Berichts

Mit der Branchenstatistik erhebt und veröffentlicht *Wohnbaugenossenschaften Zürich* regelmässig Kennzahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt und Agglomeration Zürich. Der Schwerpunkt der Branchenstatistik liegt auf finanziellen Kennwerten, ergänzend werden Daten zu Wohnungsbestand, Wohnungsmix und -zuwachs sowie zu Mitarbeitenden erhoben. Erstmals weist die Branchenstatistik 2021 auch Angaben zur Energieversorgung, zu Energiesparmassnahmen und zu Belegungsvorschriften in gemeinnützigen Wohnungen aus.

Das Hauptziel der Branchenstatistik besteht darin, Vergleichszahlen für einzelne gemeinnützige Wohnbauträger bereitzustellen. Überdies ermöglicht die Branchenstatistik, Entwicklungen im gemeinnützigen Wohnungsbau nachzuvollziehen und seine Bedeutung innerhalb der Immobilienbranche aufzuzeigen.

Eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse findet sich zu Beginn der Publikation. Der weitere Bericht gliedert sich in sechs Abschnitte. Die Einleitung beschreibt die Datengrundlage und gibt einen Überblick zu den wichtigsten Kennzahlen der teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften (Kapitel 1 bis 3). Die Finanzkennzahlen bilden das Kernstück der Branchenstatistik. Sie vermitteln einen detaillierten Einblick in die einzelnen Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung der gemeinnützigen Wohnbauträger (Kapitel 4 und 5). Dieser Abschnitt enthält ausserdem weitergehende Analysen zur Kostenmiete, etwa einen Vergleich der maximalen Kostenmiete mit den tatsächlichen Mieterträgen und mit den effektiv anfallenden Kosten. Die folgenden Abschnitte beleuchten den Wohnungsbestand (Kapitel 6), das Wachstum und die Wachstumspläne (Kapitel 7), die Energieversorgung (Kapitel 8), die Wohnungsbelegung (Kapitel 9) sowie den Mitarbeitendenbestand der Genossenschaften (Kapitel 10). Im letzten Abschnitt sind vertiefte Angaben zur Erhebung (Kapitel 11) und zur Vergleichbarkeit der Daten (Kapitel 12 und 13) zu finden.

Die Kommentare zu den einzelnen Kapiteln spiegeln die Haltung des Regionalverbandes *Wohnbaugenossenschaften Zürich* und enthalten Empfehlungen an seine Mitglieder.

2 Datengrundlage

Wohnbaugenossenschaften Zürich führt die Branchenstatistik unter seinen Mitgliedern durch. Zur Befragung eingeladen wurden gemeinnützige Wohnbauträger, die ihren Wohnungsbestand hauptsächlich in der Stadt Zürich haben und mehr als 50 Wohnungen besitzen. Im Rechnungsjahr 2021 erfüllten 78 gemeinnützige Wohnbauträger diese Bedingungen.

An der Erhebung teilgenommen haben 47 gemeinnützige Wohnbauträger: 46 Wohnbaugenossenschaften und eine gemeinnützige Aktiengesellschaft.[1] Das entspricht einer Teilnahmequote von 60 %. Mit zwei Ausnahmen haben alle teilnehmenden Genossenschaften ihren Geschäftssitz in der Stadt Zürich. Die grosse Mehrheit der befragten Wohnbauträger wendet das Zürcher Kostenmietmodell (vgl. Kapitel 5.2) an. Die ausgewiesenen Kennwerte beziehen sich auf das Rechnungsjahr 2021, Stichtag ist der 31. Dezember 2021. Die befragten Wohnbaugenossenschaften erfassten ihre Daten im zweiten Quartal 2022 selbständig über einen webbasierten Fragebogen. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* hat die Daten plausibilisiert, jedoch nicht im Einzelfall überprüft. Der Regionalverband übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit der einzelnen Eingaben.

Die Kennzahlen sind in der Regel pro Wohnung, pro Zimmer und pro m² ausgewiesen. Zurzeit können noch nicht alle Wohnbaugenossenschaften Flächenangaben machen. Die Auswertungen pro m² beruhen nur auf den Daten von 30 teilnehmenden Baugenossenschaften. Sie sind daher mit Vorsicht zu interpretieren. Genauere Angaben zur Vergleichbarkeit von Teilnehmenden mit und ohne Flächenangaben finden sich in Kapitel 12. Alternativ können Wohnbaugenossenschaften mit einem unüblichen Wohnungsmix (vgl. Kapitel 6) die Kennwerte pro Zimmer konsultieren.

[1] Die Teilnehmenden werden im weiteren Text als «Wohnbaugenossenschaften» bezeichnet.

An der Branchenstatistik beteiligen sich vor allem gemeinnützige Bauträger mit mehr als 500 Wohnungen. Entsprechend lassen sich die Ergebnisse nur bedingt auf kleinere Genossenschaften übertragen. Details dazu finden sich in Kapitel 11. Insgesamt unterscheiden sich die teilnehmenden Genossenschaften stark in Grösse, Alter und Liegenschaftsbestand. Die Kennwerte einzelner Genossenschaften können deshalb erheblich von den Durchschnittswerten abweichen (vgl. Kapitel 12).

Vergleiche über längere Zeiträume sind nur bedingt möglich. Der Fragebogen wurde immer wieder angepasst und der Kreis der Teilnehmenden veränderte sich zwischen den einzelnen Erhebungen. Erfreulicherweise waren zwischen den Erhebungen 2018 und 2021 kaum Veränderungen zu verzeichnen. So haben 43 Wohnbaugenossenschaften an beiden Erhebungen teilgenommen, 3 kamen 2021 neu dazu und 4 haben auf eine erneute Teilnahme verzichtet (vgl. Kapitel 13).

3 Wichtigste Merkmale der teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften

Tabelle 3.1 zeigt die wichtigsten Kennzahlen zum Wohnungsbestand der teilnehmenden Genossenschaften per Ende 2021 im Vergleich zur Erhebung 2018. Details zu den einzelnen Kennzahlen und ihrer Berechnung finden sich in den entsprechenden Kapiteln.

Insgesamt haben sich die Kennzahlen zum Wohnungsbestand kaum verändert. Auffällig ist eine leichte Abnahme der durchschnittlichen Wohnfläche. Sie scheint damit zusammenzuhängen, dass nur ein Teil der teilnehmenden Genossenschaften Angaben zur Wohnfläche machen kann. Die Liegenschaften dieser Teilstichprobe haben im Durchschnitt tiefere Anlage- und Gebäudeversicherungswerte (vgl. Kapitel 12) und die Wohnungen haben vermutlich eine durchschnittlich kleinere Wohnfläche.

Die Anzahl der Wohnungen, die auf Baurechtsland erstellt wurden, nahm gegenüber der Erhebung 2018 leicht ab. Diese Abnahme ist grösstenteils auf einen Rückgang der Wohnungen im Baurecht bei zwei einzelnen Wohnbaugenossenschaften zurückzuführen. Die Zunahme der Parkplatzquote gegenüber der letzten Erhebung lässt sich hauptsächlich mit einer grösseren Anzahl Parkplätze in der Agglomeration erklären. Hinzu kommt eine leichte Zunahme der unterirdischen Parkplätze in der Stadt Zürich.

Tabelle 3.1: Teilnehmende im Vergleich zur Branchenstatistik 2018

Wohnungsbestand	**2021**	**2018**
Anzahl Wohnungen	44 421	42 652
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	34 463	33 397
in % des Wohnungsbestands	*77,6 %*	*78,3 %*
Anzahl Reiheneinfamilienhäuser	2 344	2 419
in % des Wohnungsbestands	*5,3 %*	*5,7 %*
Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung	3,4	3,4
Durchschnittliche Fläche in m² pro Wohnung	75,3	77,9
Anzahl Wohnungen im Baurecht	6 325	6 946
in % des Wohnungsbestands	*14,2 %*	*16,3 %*
Anzahl subventionierte Wohnungen	971	822
in % des Wohnungsbestands	*2,2 %*	*1,9 %*
Wohnfremde Nutzungen		
Parkplätze pro Wohnung	0,68	0,59
Gewerbefläche in % der Gesamtfläche	*4,0 %*	*3,0 %*

Die wichtigsten Finanzkennzahlen pro Wohnung sind in Tabelle 3.2 ersichtlich. Gegenüber 2018 fällt vor allem der höhere durchschnittliche Anlagewert auf. Er ist eine Folge davon, dass viele Wohnbaugenossenschaften wertvermehrende Investitionen tätigen: Sie ersetzen ältere Liegenschaften mit tieferen Anlagewerten durch neue Gebäude mit höheren Anlagewerten, kaufen zu höheren Preisen Liegenschaften hinzu und nehmen wertvermehrende Sanierungen vor.

In geringerem Masse ist auch der durchschnittliche Gebäudeversicherungswert gestiegen. Der Grund dafür liegt ebenfalls in der Erstellung von Ersatzneubauten und wertvermehrenden Sanierungen, welche den Wert der Liegenschaften erhöhen. Aufwand und Erträge sind gegenüber der letzten Erhebung relativ stabil. Eine Ausnahme bildet der Finanzierungsaufwand. Er ist wegen des sehr tiefen Zinsniveaus seit 2018 stark gesunken. Zugenommen haben hingegen die Abschreibungen. Dies ist möglicherweise ein Hinweis darauf, dass einige Wohnbaugenossenschaften ausserordentliche Abschreibungen vornehmen, weil sie Ersatzneubauten planen.

Tabelle 3.2: Finanzkennzahlen im Vergleich zur Branchenstatistik 2018

Anlage- und Gebäudeversicherungswerte*	**2021** Pro Wohnung in CHF	**2018** Pro Wohnung in CHF	**Differenz zu 2018**
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	297 732	265 708	+12 %
Anlagewert Liegenschaften total** (inkl. Landwert Liegenschaften im Baurecht)	314 337	277 241	+13 %
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	329 561	313 496	+5 %
Aufwand und Erträge			
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	6 273	5 993	+5 %
Finanzierungsaufwand (inkl. Baurechtszinsen)	2 362	2 732	–14 %
Abschreibungen Liegenschaften	3 299	2 866	+15 %
Rückstellungen Erneuerungsfonds	3 054	2 999	+2 %
Mietertrag Wohnungen	13 746	13 346	+2 %

* Die Anlage- und Gebäudeversicherungswerte beziehen sich auf die gesamte Liegenschaft und nicht auf nur den Wohnanteil.

** Ist der Landwert bei Wohnungen im Baurecht nicht bekannt, wird ein hypothetischer Landwert errechnet («kapitalisierte Baurechte») und zum Anlagewert addiert (vgl. Kapitel 4.1).

Finanzkennzahlen

Der Schwerpunkt der Branchenstatistik liegt auf den Finanzkennzahlen der Wohnbaugenossenschaften. Er umfasst Kennwerte zum Liegenschaftsbestand, zur Finanzierung sowie zu Erträgen und Kosten. Die Darstellung folgt soweit sinnvoll der Jahresrechnung. Wo möglich werden die Werte pro Wohnung, pro Zimmer und pro m² ausgewiesen.[2]

4 Bilanz

4.1 Aktiven: Anlagewerte, Abschreibungen und Restwerte

Das Vermögen der Wohnbaugenossenschaften besteht hauptsächlich aus dem **Anlagewert** ihrer Liegenschaften. Der Anlagewert entspricht den Erstellungskosten der Gebäude, allfälligen wertvermehrenden Investitionen und dem Landpreis. Gemeinnützige Bauträger halten die ursprünglichen Land- und Anlagekosten in ihrer Bilanz und passen sie nicht an die Teuerung oder die Marktentwicklung an.

Die Liegenschaften aller teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften haben zusammen einen Anlagewert von CHF 13,2 Mia. (2018: CHF 11,3 Mia.), das entspricht CHF 297 732 pro Wohnung (2018: CHF 265 708) (vgl. Tabelle 4.1). Gegenüber 2018 sind die Anlagewerte pro Wohnung um 12 % gestiegen. Der Grund dafür ist, dass viele Wohnbaugenossenschaften wertvermehrende Investitionen tätigen, welche die Anlagewerte erhöhen. Sie ersetzen alte Liegenschaften mit tiefen Anlagewerten durch Neubauten mit höherem Standard und heutigen, höheren Preisen. Auch zugekaufte Liegenschaften sind teurer geworden und beeinflussen damit den durchschnittlichen Anlagewert. Hinzu kommen wertvermehrende Sanierungen bei Bestandsliegenschaften.

Bei Wohnungen im Baurecht gehört das Land nicht der Baugenossenschaft und fliesst nicht in den Anlagewert ein. Um Vergleiche zwischen Genossenschaften mit und ohne Baurechtsliegenschaften zu ermöglichen, wird in Tabelle 4.1 auch ein Anlagewert inklusive Landwerten für Liegenschaften im Baurecht angegeben. Ist der Landwert bei Baurechtsliegenschaften nicht bekannt, wird er auf Basis des Baurechtszinses geschätzt («kapitalisierte Baurechte»).[3] Mit dieser Korrektur erhöht sich der durchschnittliche Anlagewert pro Wohnung auf CHF 314 337. Die Kennwerte in Tabelle 4.1 werden in Prozent des unkorrigierten Anlagewerts angegeben.

Der **Gebäudeversicherungswert** entspricht den Kosten für die Erstellung eines neuen, gleichartigen Gebäudes ohne Bodenerwerb und Umgebungsarbeiten. Er beträgt im Durchschnitt CHF 329 561 pro Wohnung (2018: CHF 313 496) und ist damit etwa 10 % höher als der Anlagewert. Das ist ein Hinweis auf einen hohen Anteil an alten Liegenschaften im Portfolio der Genossenschaften. Bei alten Liegenschaften liegt der Anlagewert oft deutlich unter dem Gebäudeversicherungswert, der auf heutigen Preisen beruht, während der Anlagewert nicht an die Teuerung oder Marktentwicklung angepasst wird. Die Gebäudeversicherungswerte pro Wohnung sind seit 2018 um ca. 5 % gestiegen. Darin spiegeln sich ebenfalls die wertvermehrenden Investitionen der Wohnbaugenossenschaften.

Die **Abschreibungen** reflektieren den fortlaufenden und geplanten nutzungsbedingten Wertverlust der Liegenschaften. Sie fliessen auf ein Amortisationskonto und betragen pro Wohnung durchschnittlich CHF 46 594 (2018: CHF 44 355) oder 15,6 % des Anlagewerts (2018: 16,7 %). Dieser Betrag enthält auch die Heimfallfonds der Liegenschaften, die im Baurecht erstellt wurden.[4] Gegenüber der letzten Erhebung sind die Abschreibungen stabil geblieben.

[2] Da nicht alle Wohnbaugenossenschaften Angaben zur Wohnfläche machen können, fliessen in die Berechnungen pro m² nur die Daten von 30 Wohnbaugenossenschaften ein. Deshalb können die Prozentangaben pro m² von den Angaben pro Zimmer und pro Wohnung abweichen (zur Vergleichbarkeit der Wohnbaugenossenschaften mit und ohne Flächenangaben vgl. Kapitel 12).

[3] Die entsprechende Formel lautet (Baurechtszins × 100) / 1,5.

[4] Ein Heimfallfonds dient dazu, zum Zeitpunkt des Heimfalls – also der Rückgabe des Gebäudes – die Differenz zwischen dem tatsächlichen Wert der Liegenschaft und der vereinbarten Entschädigung auszugleichen.

Tabelle 4.1: Bilanzkennzahlen zu den Liegenschaften

Anlagewert*	**Pro Wohnung** in CHF	**Pro Zimmer** in CHF	**Pro m²** in CHF
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	297 732	87 134	3 449
Berechneter Landwert Liegenschaften im Baurecht («kapitalisierte Baurechte»)	16 606	4 860	148
Anlagewert Liegenschaften total (inkl. Landwert Liegenschaften im Baurecht)	314 337	91 994	3 597
Gebäudeversicherungswert (GVW)*			
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	329 561	96 449	3 954
Abschreibungen			
Amortisationskonto Liegenschaften (inkl. Heimfallfonds)	46 594	13 636	576
in % des Anlagewerts Liegenschaften	*15,6 %*	*15,6 %*	*16,7 %*
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	34 883	10 209	446
in % des Anlagewerts Liegenschaften	*11,7 %*	*11,7 %*	*12,9 %*
in % des GVW Liegenschaften	*10,6 %*	*10,6 %*	*11,3 %*
Summe Abschreibungen + Erneuerungsfonds	81 477	23 845	1 022
in % des Anlagewerts	*27,4 %*	*27,4 %*	*29,6 %*
Restwert Liegenschaften			
Buchwert (Anlagewert – Abschreibungen)	251 138	73 498	2 874
Restwert (Anlagewert – (Abschreibungen + Erneuerungsfonds))	216 255	63 289	2 427
Weitere Aktiven			
Baukonti	10 532	3 082	116

* Die Anlage- und Gebäudeversicherungswerte beziehen sich auf die gesamte Liegenschaft und nicht auf nur den Wohnanteil.

Rückstellungen für künftige Erneuerungen der Liegenschaften sind im **Erneuerungsfonds** verbucht. Sie betragen durchschnittlich CHF 34 883 pro Wohnung (2018: CHF 30 937). Einlagen bis maximal 15 % des Gebäudeversicherungswerts der jeweiligen Siedlung sind im Kanton Zürich steuerbefreit. Der Bestand der Erneuerungsfonds liegt aktuell bei 10,6 % (2018: 9,9 %) des Gebäudeversicherungswerts und hat gegenüber 2018 weiter zugenommen. Die Rückstellungen liegen im Durchschnitt aber weiterhin klar unter der Steuergrenze. Nur zwei Wohnbaugenossenschaften haben Erneuerungsfonds mit Einlagen von mehr als 15 % des Gebäudeversicherungswerts.

Abschreibungen und Rückstellungen betragen zusammen CHF 81 477 pro Wohnung (2018: CHF 75 292) oder 27,4 % (2018: 28,3 %) des Anlagewerts. Der Betrag pro Wohnung ist in absoluten Zahlen gegenüber 2018 um 8 % gestiegen. Relativ zum Anlagewert sind Abschreibungen und Rückstellungen jedoch leicht gesunken, was sich mit den höheren Anlagewerten erklären lässt.

Zieht man die Abschreibungen und den Erneuerungsfonds vom Anlagewert ab, erhält man einen **Restwert** von CHF 216 255 pro Wohnung. Dies liegt im Grossraum Zürich klar unter dem Marktwert einer durchschnittlichen Wohnung. Somit wären die Kredite selbst im unwahrscheinlichen Fall gesichert, dass eine Baugenossenschaft in Konkurs ginge.

Die **Baukonti** entsprechen dem Wert der Liegenschaften, die sich im Bau befinden. Per Ende 2021 haben die teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften gesamthaft CHF 467,8 Mio. auf Baukonti aktiviert, durchschnittlich CHF 10 532 pro Wohnung (2018: CHF 19 857). Der Rückgang gegenüber 2018 ist eine Folge der verlangsamten Bautätigkeit in den letzten Jahren (vgl. Kapitel 7.1).

4.2 Passiven: Fremd- und Eigenkapital

Die Genossenschaften finanzieren ihre Liegenschaften mit Hypotheken und Anleihen, Depositeneinlagen der Bewohnenden sowie mit ihrem Eigenkapital. Der hohe Anteil an langfristigen Anlagen auf der Aktivseite der Bilanz spiegelt sich im hohen Anteil des langfristigen Fremdkapitals auf der Passivseite. Das langfristige **Fremdkapital** umfasst primär **Hypotheken und Anleihen** (vgl. Tabelle 4.2). Inklusive des langfristigen Fremdkapitals mit kurzen Restlaufzeiten beträgt es CHF 191 526 pro Wohnung (2018: CHF 182 136) oder 64,3 % des Anlagewerts (2018: 68,5 %).

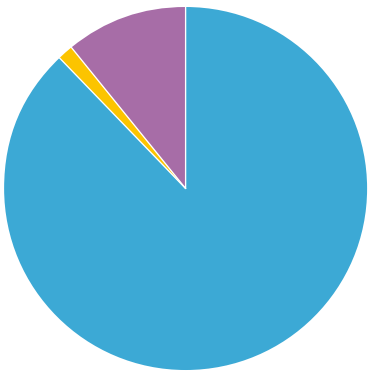
Tabelle 4.2: Fremdkapitalbelastung

	Pro Wohnung in CHF	**Pro Zimmer** in CHF	**Pro m²** in CHF
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	297 732	87 134	3 449
Hypotheken und Anleihen	188 942	55 296	2 051
Langfristiges Fremdkapital mit kurzer Restlaufzeit	2 584	756	36
Total langfristiges Fremdkapital	**191 526**	**56 052**	**2 086**
in % des Anlagewerts Liegenschaften	*64,3 %*	*64,3 %*	*60,5 %*
Depositenkasse	23 245	6 803	316
in % des Anlagewerts Liegenschaften	*7,8 %*	*7,8 %*	*9,2 %*
Total Fremdkapital	**214 771**	**62 855**	**2 402**
in % des Anlagewerts Liegenschaften (Fremdkapitalquote)	*72,1 %*	*72,1 %*	*69,6 %*

Eine **Depositen- oder Darlehenskasse** führen 33 der befragten Wohnbaugenossenschaften. In die Depositenkasse können vorwiegend die Genossenschaftsmitglieder freiwillige Einlagen tätigen. Mit diesem Finanzierungsinstrument beschaffen sich die Wohnbaugenossenschaften Kapital und können ihre finanzielle Abhängigkeit gegenüber Dritten reduzieren. Im besten Fall müssen sie so bei Banken ausschliesslich günstigere Ersthypotheken aufnehmen. In der Depositenkasse beträgt die minimale Anlagedauer sechs Monate, deshalb werden die Gelder unter kurzfristigem Fremdkapital ausgewiesen. Die Depositeneinlagen der befragten Genossenschaften betragen insgesamt über CHF 1,03 Mia. oder CHF 23 245 pro Wohnung (2018: CHF 23 123). 7,8 % des Anlagewerts der Liegenschaften sind also mit freiwilligen Einlagen der Mitglieder finanziert.

Aktuell beträgt die gesamte Fremdkapitalbelastung 72,1 % gegenüber 77,3 % im Jahr 2018. Der Grund für den Rückgang liegt vermutlich darin, dass die Genossenschaften in den letzten Jahren vermehrt Hypotheken amortisieren konnten.

Grafik 4.3: Zusammensetzung des Fremdkapitals



88,0 % Hypotheken und Anleihen
1,2 % Langfristiges Fremdkapital mit kurzer Restlaufzeit
10,8 % Depositenkasse

Alle teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften. N=47.

Tabelle 4.4: Eigenkapital

	Pro Wohnung in CHF	**Pro Zimmer** in CHF	**Pro m²** in CHF
Bilanzsumme	269 760	78 948	3 076
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	297 732	87 134	3 449
Anteilkapital der Genossenschafter:innen	9 730	2 848	103
Reserven	3 051	893	48
Betriebsgewinn	372	109	5
Gewinnvortrag	460	135	5
Total Eigenkapital	**13 613**	**3 984**	**161**
in % der Bilanzsumme (Eigenkapitalquote)	*5,0 %*	*5,0 %*	*5,2 %*
in % des Anlagewerts	*4,6 %*	*4,6 %*	*4,7 %*

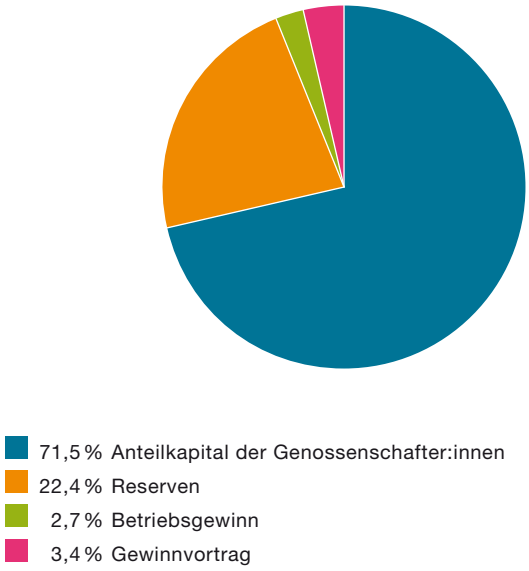
Das **Eigenkapital** umfasst die Mittel, die einer Genossenschaft unbefristet zur Verfügung stehen. Es bildet die Grundlage, um Fremdkapital aufnehmen zu können. Das Eigenkapital der Wohnbaugenossenschaften setzt sich zusammen aus dem Anteilkapital der Mitglieder, den Reserven, dem Betriebsgewinn des Rechnungsjahres und dem Gewinnvortrag (vgl. Tabelle 4.4). Pro Wohnung beträgt es gesamthaft CHF 13 613 (2018: CHF 12 513). Verglichen mit 2018 hat sich das Eigenkapital pro Wohnung leicht erhöht, was vor allem auf ein höheres Anteilkapital der Genossenschafter:innen und auf höhere Reserven zurückzuführen ist.

Das **Anteilkapital der Genossenschafter:innen** beträgt im Mittel über alle Genossenschaften CHF 9730 pro Wohnung bzw. CHF 2848 pro Zimmer. Betrachtet man den Durchschnitt der einzelnen Genossenschaften, liegt die Spanne zwischen CHF 770 und CHF 18 515 pro Zimmer. Diese grossen Unterschiede erklären sich mit dem Alter der Genossenschaften und der historischen Entwicklung der Landpreise. Neu gegründete Wohnbaugenossenschaften haben zu Beginn noch keine Reserven oder Gewinne und müssen von ihren Mitgliedern relativ viel Anteilkapital verlangen, um das geforderte Eigenkapital für Bauvorhaben aufzubringen.

Die **Eigenkapitalquote** berechnet sich als Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme und beträgt 5,0 % (2018: 4,9 %). Verglichen mit dem Anlagewert beträgt das Eigenkapital der teilnehmenden Genossenschaften im Durchschnitt 4,6 % (2018: 4,7 %).

Die Eigenkapitalquoten der Wohnbaugenossenschaften sind im Vergleich zu anderen Immobilienunternehmen tief. Ein Grund dafür liegt in der Wohnbauförderung der öffentlichen Hand. Die Stadt Zürich verlangt gemäss ihren Grundsätzen zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus 6 % der Anlagekosten als Eigenkapital (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss 1924/1926/1966/2012). Bis zu 94 % können gemeinnützige Wohnbauträger mit zinsgünstigen Darlehen aus dem Fonds de Roulement des Bundes (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO 2020) und mit zweiten Hypotheken der Pensionskasse der Stadt Zürich (vgl. Pensionskasse der Stadt Zürich 2021) nachrangig finanzieren, verbürgt von Bund und Stadt. Ausserhalb der Stadt Zürich beträgt der Eigenkapitalbedarf 10 % der Anlagekosten. Da die Wohnbaugenossenschaften bei Renovationen in der Regel kein zusätzliches Anteilkapital fordern, verkleinert sich das Eigenkapital proportional zum gestiegenen Anlagewert und kann unter 6 % sinken.

Grafik 4.5: Zusammensetzung des Eigenkapitals

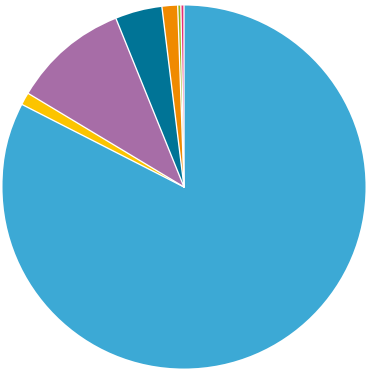


Alle teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften. N=47.

Ein weiterer Grund für die tiefen Eigenkapitalquoten sind stille Reserven, die Wohnbaugenossenschaften aufbauen können, wenn sie eigenes Land besitzen, dessen Marktwert steigt. Oft betrachten Banken die Differenz zwischen dem aktuellen Marktwert und dem Buchwert von Liegenschaften und Land als stille Reserve und rechnen einen Teil davon zum Eigenkapital. Die Banken gehen damit von einer höheren Eigenkapitalquote aus, als die Genossenschaften in ihrer Bilanz ausweisen. Dank der Anrechnung der stillen Reserven können ältere Genossenschaften neue Liegenschaften finanzieren, ohne dass sie ein hohes Anteilkapital von ihren neuen Mitgliedern fordern müssen. Das ermöglicht auch Haushalten mit einem kleinen Vermögen den Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum. Diese Baugenossenschaften profitieren auch von einer besseren Bonitätsbeurteilung (Rating) und damit tieferen Hypothekarkosten.

Betrachtet man die **gesamte Immobilienfinanzierung,** machen Hypotheken und Anleihen (inkl. des langfristigen Fremdkapitals mit kurzer Restlaufzeit) 83,8 % und die Depositeneinlagen 10,2 % aus. Die restlichen 6 % verteilen sich auf das Anteilkapital der Genossenschafter:innen, Reserven und Gewinne (vgl. Grafik 4.6).

Grafik 4.6: Zusammensetzung der Immobilienfinanzierung



82,7 % Hypotheken und Anleihen
1,1 % Langfristiges Fremdkapital mit kurzer Restlaufzeit
10,2 % Depositenkasse
4,3 % Anteilkapital der Genossenschafter:innen
1,3 % Reserven
0,2 % Betriebsgewinn
0,2 % Gewinnvortrag

Alle teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften. N=47.

KOMMENTAR

Die Angaben in den Geschäftsberichten der Wohnbaugenossenschaften lassen nicht auf den ersten Blick erkennen, dass vor allem ältere Baugenossenschaften mit einem hohen Anteil an eigenem Land sehr solide finanziert sind. Gemeinnützige Wohnbauträger führen ihre Liegenschaften zu den ursprünglichen Erwerbs- und Erstellungskosten in der Bilanz. Sie schreiben die Kosten für den Landerwerb nicht ab und passen den Anlagewert nicht an die gestiegenen Bodenpreise an. Weil sie das Land in der Vergangenheit zu viel tieferen Preisen gekauft haben, verfügen sie damit über hohe stille Reserven. Sichtbar wird dies, wenn man den Restwert der Wohnungen mit ihrem potenziellen Marktwert vergleicht.

5 Erfolgsrechnung

5.1 Mieteinnahmen und weitere Erträge

Die Erträge der Wohnbaugenossenschaften kommen zum grössten Teil aus den Mietzinseinnahmen für die vermieteten Wohnungen. Tabelle 5.1 zeigt, dass die Wohnungsmieten 88,1 % der bereinigten Erträge[5] (2018: 87,8 %) ausmachen. Gegenüber der letzten Erhebung ist dieser Anteil praktisch konstant, obwohl die Gewerbeflächen leicht zunahmen. Hier handelt es sich möglicherweise um einen Effekt der Covid-Pandemie, denn einige Genossenschaften haben ihren Geschäftsmietern in dieser Zeit Mietkosten erlassen.

Eine Genossenschaftswohnung generiert pro Jahr im Durchschnitt einen Netto-Mietertrag von CHF 13 746 (2018: CHF 13 346). Damit beträgt der monatliche Netto-Mietzins einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung mit 3,4 Zimmern CHF 1145 (2018: CHF 1112). Zum Vergleich: Eine nicht gemeinnützige Wohnung mit 3 Zimmern in der Stadt Zürich kostete im April 2022 im Durchschnitt CHF 1856 und damit 62 % mehr (vgl. Statistik Stadt Zürich 2022a).

Im Vergleich zur letzten Branchenstatistik sind die Mieterträge pro Wohnung um etwa 3 % gestiegen. Der Grund liegt in den gestiegenen Anlagewerten. Sie entstehen, weil die Genossenschaften ihren Liegenschaftsbestand nach wie vor stark erneuern und ältere Gebäude umfassend renovieren oder ersetzen. Genauere Angaben zur Berechnung und Ausschöpfung der Kostenmiete finden sich im folgenden Kapitel.

Tabelle 5.1: Erträge

	Pro Wohnung in CHF	**Pro Zimmer** in CHF	**Pro m²** in CHF
Mieterträge Wohnungen	13 746	4 023	165
in % der bereinigten Erträge	*88,1 %*	*88,1 %*	*88,7 %*
Mieterträge Parkplätze	725	212	9
Mieterträge Gewerbe	629	184	6
Mieterträge übrige Objekte	211	62	2
Mieterträge total	**15 311**	**4 481**	**183**
Übrige Erträge	288	84	4
Bereinigte Erträge*	**15 599**	**4 565**	**186**

Tabelle 5.2: Soll- und Ist-Mieterträge nach dem Zürcher Kostenmietmodell

	Ganze Liegenschaft Pro Wohnung	**Nur Wohnanteil**** Pro Wohnung
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	297 732	281 051
Verzinsung (Referenzzinssatz)	1,25 %	1,25 %
Kapitalkosten	**3 722**	**3 513**
Baurechtszins	**243**	**243**
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	329 561	311 450
Betriebsquote (fixe Vorgabe)	3,25 %	3,25 %
Betriebskosten	**10 711**	**10 122**
Höchstzulässige Mietsumme (Soll)		13 878
Tatsächliche Mieteinnahmen Wohnen (Ist)		13 746
Mietzinsausnützungsgrad		**99,0 %**

* Ohne Betriebe ausserhalb des Kerngeschäfts und Verwaltungen für Dritte
** Korrigiert um den Anteil Gewerbefläche und den Wert der unterirdischen Parkplätze

[5] Erträge aus Betrieben, die nicht zum Kerngeschäft gehören, und Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für Dritte wurden aus der Berechnung ausgeschlossen.

5.2 Berechnung der Kostenmiete und effektive Mieterträge

Die Wohnbaugenossenschaften erheben eine Kostenmiete. Das bedeutet, dass die Miete die anfallenden Kosten für die Wohnung und Rückstellungen für umfassende Erneuerungen deckt. Eine Rendite wird nicht angestrebt. Da die Wohnbaugenossenschaften die Mieten bei Mieterwechseln nicht anheben, gibt es kaum Unterschiede zwischen Bestands- und Angebotsmieten.

Die grosse Mehrheit der befragten Wohnbauträger sind dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich unterstellt. Die Wohnbauförderung der Stadt Zürich gibt zur Berechnung der Kostenmiete ein Modell vor, in das die Kapitalkosten, ein Zuschlag für die Betriebskosten (Betriebsquote) und allfällige Baurechtszinsen einfliessen (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss 1996/2009). Die **Berechnungsformel** lautet:

Höchstzulässige Mietzinssumme =
(Anlagewert × Verzinsung) + Baurechtszinsen +
(Gebäudeversicherungswert × Betriebsquote)

Für die Verzinsung wird der hypothekarische Referenzzinssatz von zurzeit 1,25 % eingesetzt. Die Betriebsquote beträgt pauschal 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts. Ein Vergleich der Betriebsquote und des Referenzzinssatzes mit den tatsächlich anfallenden Kosten findet sich in den Kapiteln 5.6 und 5.7.

Mit der Kostenmietformel wird eine höchstzulässige Mietzinssumme pro Siedlung berechnet, die dann auf die einzelnen Wohnungen verteilt wird. Bei den Bauträgern, die von ihr unterstützt werden, kontrolliert die Stadt Zürich die Einhaltung der zulässigen Miete.[6]

Tabelle 5.2 zeigt die **höchstzulässige Mietsumme** gemäss Kostenmietmodell der Stadt Zürich im Vergleich zu den tatsächlichen Mieteinnahmen für die Wohnungen. In der ersten Spalte wird eine vereinfachte Berechnungsmethode angewandt, in der zweiten Spalte wird der Wohnanteil am Anlage- und am Gebäudeversicherungswert isoliert.[7] Die maximale Miete pro Wohnung beträgt damit CHF 13 878 (2018: CHF 13 544). Die tatsächlichen Mieteinnahmen pro Wohnung belaufen sich auf CHF 13 746 (2018: CHF 13 346) (vgl. Kapitel 5.1). Sie belaufen sich damit auf 99,0 % (2018: 98,5 %) der zulässigen Mietsumme. Die effektiven Mieten sind im Durchschnitt seit 2018 dennoch um knapp 3 % gestiegen, weil die Anlage- und Gebäudeversicherungswerte aufgrund von wertvermehrenden Renovationen und Ersatzneubauten höher ausfallen.

KOMMENTAR

Das Prinzip der Kostenmiete orientiert sich an den Selbstkosten und schliesst eine Anpassung an die ortsüblichen Mietzinse bei einem Mieterwechsel aus. Das erklärt, warum sich die Schere zwischen den Mieten gemeinnütziger und nicht gemeinnütziger Wohnungen immer weiter öffnet, wie es die jüngste Mietpreiserhebung für die Stadt Zürich aufzeigt.

[6] Eine höhere Miete ist nur mit Genehmigung der Behörden möglich, wenn der Bauträger nachweisen kann, dass seine Finanzierungskosten über dem hypothekarischen Referenzzinssatz liegen, oder er belegen kann, dass die Betriebsquote nicht ausreicht, um die Kosten zu decken.

[7] Dazu wird der prozentuale Anteil der Nutzfläche, der auf Gewerbeflächen entfällt, berechnet und vom Anlage- und Gebäudeversicherungswert abgezogen. Zudem werden pro unterirdischen Parkplatz CHF 25 000 vom Anlage- sowie vom Gebäudeversicherungswert abgezogen.

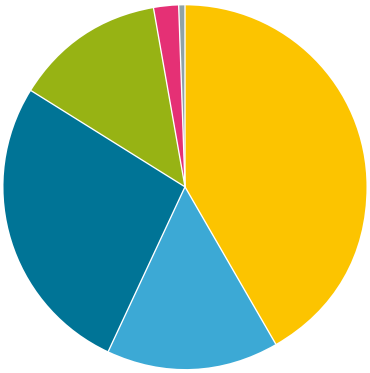
5.3 Gesamtkosten, Kostenstruktur und Kostenentwicklung

Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern fallen Kosten für Finanzierung, Unterhalt, Betrieb und Verwaltung der Liegenschaften an. Hinzu kommen Abschreibungen und Rückstellungen für Erneuerungen. Die **Gesamtkosten** für die Liegenschaften der Genossenschaften betragen CHF 674 Mio. Dieser Betrag enthält die Kosten für die gesamte Liegenschaft, inklusive Gewerbeflächen, Parkplätzen und gemeinschaftlicher Flächen. Nicht zu den Gesamtkosten addiert wurden der betriebliche Nebenerfolg, ausserordentliche Ergebnisse und der Betriebserfolg. Pro Wohnung betragen die Gesamtkosten CHF 15 174 (2018: CHF 14 790). Gegenüber 2018 sind sie um 2,6 % gestiegen.

Da die gemeinnützigen Wohnbauträger eine Kostenmiete (vgl. Kapitel 5.2) verlangen, sind die Kosten und die Mieterträge ungefähr gleich hoch. Die **Kostenstruktur** lässt sich daher vereinfacht anhand eines Mietfrankens darstellen, der die Anteile der verschiedenen Kostenarten und die Gewinne zeigt.[8] Allfällige Ertragsüberschüsse fliessen in die gesetzlichen Reserven und meist auch in die Verzinsung des Anteilkapitals der Mitglieder.

Grafik 5.3 stellt die Kostenstruktur anhand des **Mietfrankens** dar. Den grössten Anteil der Kosten machen mit über 40 % die Abschreibungen und Rückstellungen für die Immobilien aus. An zweiter Stelle folgt der Betriebsaufwand mit gut einem Viertel der Ausgaben. Finanzierungs- und Verwaltungsaufwand sind

Grafik 5.3: Kostenstruktur anhand des Mietfrankens



41,9 % Abschreibungen und Rückstellungen
15,3 % Finanzierungsaufwand
26,8 % Betriebsaufwand
13,4 % Verwaltungsaufwand
2,3 % Betriebserfolg/Jahresgewinn
0,3 % Übrige Ergebnisse

Alle teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften. N=47.

[8] Die einzelnen Positionen wurden wie folgt zugeordnet: *Abschreibungen und Rückstellungen:* Abschreibungen Liegenschaften, Rückstellungen Erneuerungsfonds, Rückstellungen interne Fonds. *Finanzierungsaufwand:* Fremdkapitalzinsen, Zinsen auf Depositenkasse, Baurechtszinsen. *Betriebsaufwand:* Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal, Abgaben und Versicherungen, Übriger Betriebsaufwand. *Verwaltungsaufwand:* Verwaltungspersonal, Entschädigungen Vorstand, Kommissionen, Revision, Übriger Verwaltungsaufwand, Steuern. *Betriebserfolg:* Betriebserfolg. *Übrige Ergebnisse:* Zinserträge, Betrieblicher Nebenerfolg, Ausserordentliche Ergebnisse.

ähnlich hoch und betragen je weniger als ein Sechstel der Kosten. Je nach Alter des Liegenschaftsbestands kann die Höhe der verschiedenen Kostenarten stark von den Durchschnittswerten abweichen. Bei neuen Liegenschaften fallen mehr Finanzierungskosten, dafür weniger Kosten für den Unterhalt an, mit zunehmendem Alter der Liegenschaft verschiebt sich dieses Verhältnis.

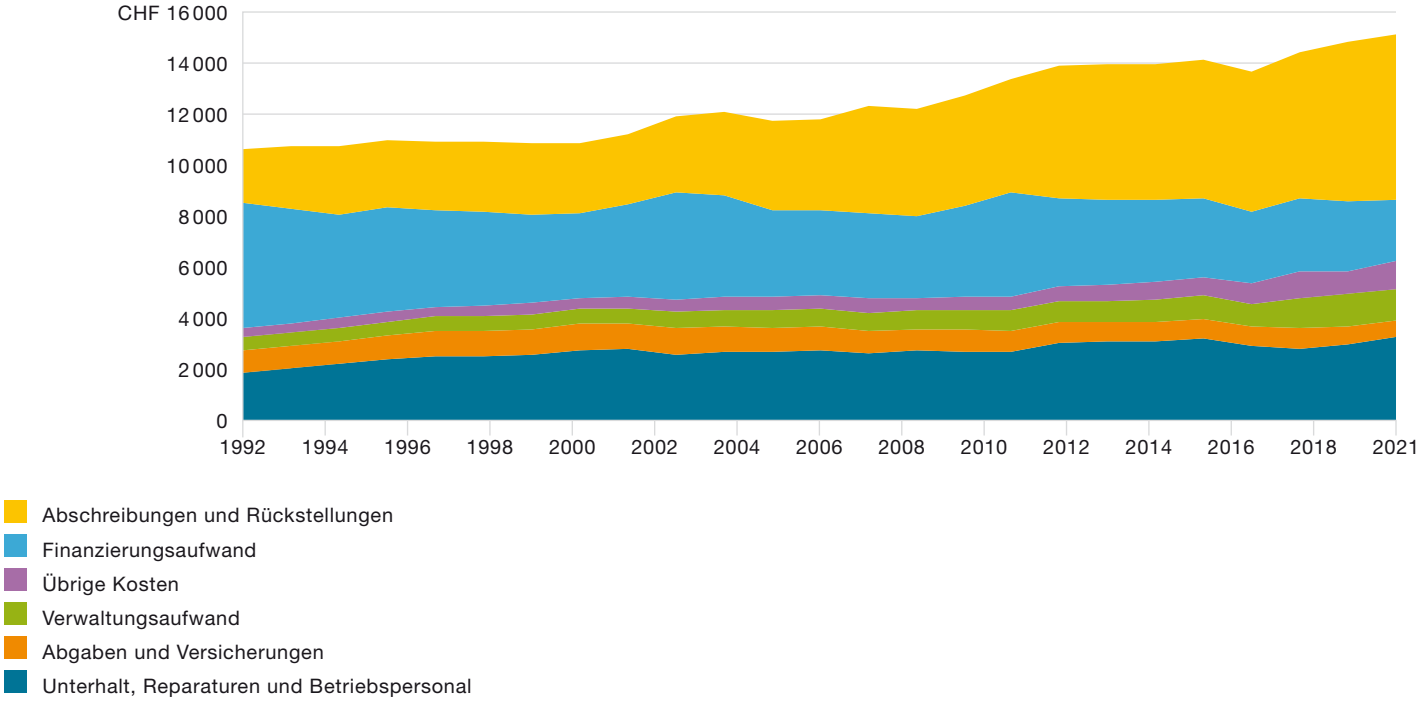
In Grafik 5.4 ist die **Entwicklung der Kosten** über die letzten 30 Jahre dargestellt. Die Kategorien unterscheiden sich leicht vom Mietfranken, damit sie über die verschiedenen Erhebungen vergleichbar sind.[9]

Seit 1992 haben sich die Gesamtkosten pro Wohnung um 43 %, von CHF 10 631 auf CHF 15 174 erhöht. Die Anteile der verschiedenen Kostenarten haben sich in diesem Zeitraum stark verschoben. Waren anfangs die Finanzierungskosten mit 46 % der grösste Posten, sank ihr Anteil bis 2021 auf 16 %. Im Gegenzug nahm der Anteil der Abschreibungen und Rückstellungen laufend zu. Machten sie 1992 noch 19 % aus, sind sie bis 2021 auf 43 % gestiegen. Seit 2003 sind sie höher als die Finanzierungskosten.

1992 entfielen 37 % der gesamten Kosten auf den Gebäudeunterhalt, die Abschreibungen und Rückstellungen. 2021 betrug dieser Anteil bereits 65 %. Damit stieg der Anteil der Aufwände, der für die Stärkung der Substanz der Genossenschaft eingesetzt wird, stetig an.

Bei Vergleichen über diese lange Zeitspanne ist zu berücksichtigen, dass sich die Regeln zur Zuordnung der einzelnen Posten in der Rechnungslegung verändert haben und auch der Kreis der teilnehmenden Genossenschaften nicht konstant war. Die groben Züge der Entwicklung lassen sich dennoch nachvollziehen.

Grafik 5.4: Entwicklung der Kosten 1992 bis 2021



[9] Die einzelnen Positionen sind wie folgt zugeordnet: *Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal:* Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal. *Abgaben und Versicherungen:* Abgaben und Versicherungen. *Verwaltungsaufwand:* Verwaltungspersonal, Entschädigungen Vorstand, Kommissionen, Revision. *Übrige Kosten:* Übriger Verwaltungsaufwand, Übriger Betriebsaufwand, Abschreibungen übriges Anlagevermögen, Steuern. *Finanzierungsaufwand:* Zinsen auf Fremdkapital, Zinsen auf Depositenkasse, Baurechtszinsen, Zinserträge. *Abschreibungen und Rückstellungen:* Abschreibungen, Rückstellungen Erneuerungsfonds, Rückstellungen interne Fonds.

5.4 Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten

Die **Unterhalts- und Betriebskosten** beinhalten die Löhne des Betriebspersonals (z. B. Hauswartung) sowie alle Kosten, die für den laufenden Unterhalt und für Reparaturen anfallen. Mit CHF 3300 pro Wohnung und Jahr machen sie den grössten Posten der Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten aus (vgl. Tabelle 5.5). Dazu kommen Abgaben und Versicherungen sowie übrige Betriebskosten.

Unter **Verwaltungskosten** fallen hauptsächlich die Löhne und Sozialleistungen für das Verwaltungspersonal. Dazu kommen Entschädigungen für Vorstand, Kommissionen und die Revision. Bei geförderten Wohnbaugenossenschaften regelt und kontrolliert die Stadt Zürich die Höhe der Vorstandsentschädigungen (vgl. Stadt Zürich, Stadtrat 2003/2016). Unter Übriger Verwaltungsaufwand sind Büromieten, IT-Ausgaben und ähnliche Kosten verbucht.

Die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten betragen insgesamt CHF 6273 pro Wohnung (2018: CHF 5815). Gegenüber der letzten Erhebung sind sie um 7,9 % gestiegen. Der Anstieg lässt sich vor allem mit den um rund 10 % höheren Kosten für Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal erklären. Eine mögliche Erklärung dafür ist die anhaltende Professionalisierung des Unterhalts. Sie führt dazu, dass bezahltes Personal Arbeiten übernimmt, die Bewohnende früher ehrenamtlich erledigten. Möglich ist auch, dass die Wohnbaugenossenschaften im Jahr 2021 aussergewöhnlich viele Unterhaltsprojekte durchführten.

Je nach Alter des Liegenschaftsbestands können die Unterhaltskosten der einzelnen Genossenschaften stark vom Mittelwert abweichen. Je jünger die Gebäude sind, desto weniger Unterhalts- und Reparaturkosten fallen an. Auch der Verwaltungsaufwand unterscheidet sich zwischen den Genossenschaften, je nach Zahl der Mitarbeitenden in der Liegenschaftsverwaltung. Dazu kommt, dass einige Wohnbaugenossenschaften Mitarbeitende für Soziales, Gemeinschaft und Partizipation beschäftigen, die sie ebenfalls den Verwaltungskosten zurechnen. Dasselbe kann auch für Mitarbeitende in der Immobilienentwicklung und in Bauprojekten zutreffen (genauere Angaben zum Personal finden sich in Kapitel 10).

Tabelle 5.5: Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten

Betriebsaufwand	**Pro Wohnung** in CHF	**Pro Zimmer** in CHF	**Pro m²** in CHF
Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal	3 300	966	40.1
Abgaben und Versicherungen	603	177	7.5
Übriger Betriebsaufwand	279	82	3.7
Verwaltungsaufwand			
Verwaltungspersonal	1 097	321	13.1
Entschädigungen Vorstand, Kommissionen, Revision	132	39	1.5
Übriger Verwaltungsaufwand	535	157	6.6
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	144	42	1.6
Steuern	182	53	2.2
Total Betriebs- und Verwaltungskosten	**6 273**	**1 836**	**76.3**

5.5 Abschreibungs- und Rückstellungsaufwand

Die jährlichen **Abschreibungen** auf Liegenschaften dürfen gemäss der Steuerverwaltung maximal 1 % des Anlagewerts betragen (vgl. Kanton Zürich, Steueramt 2005). Für die Liegenschaften der Zürcher Genossenschaften gibt das Rechnungsreglement der Stadt Zürich (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss 2003/2016) zusätzlich minimale Werte für die Abschreibungen vor: Spätestens ab dem elften Jahr nach Bezug sind mindestens 0,5 % der Erstellungskosten (ohne Land) einem Amortisationskonto zuzuweisen. Mit dieser Vorgabe würde es rund 200 Jahre dauern, bis eine Liegenschaft vollständig abgeschrieben ist. Bei Wohngebäuden geht man jedoch von einer Lebensdauer von 70 bis 100 Jahren aus. Viele Genossenschaften nutzen deshalb Ertragsüberschüsse, um zusätzliche Abschreibungen vorzunehmen. Damit erhalten sie mehr Spielraum für künftige Erneuerungen oder Ersatzneubauten. Bei Liegenschaften im Baurecht werden statt Abschreibungen Einlagen in den Heimfallfonds gemacht. Sie dienen dazu, die Differenz zwischen dem tatsächlichen Wert und der vereinbarten Entschädigung für das Gebäude zum Zeitpunkt des Heimfalls auszugleichen.

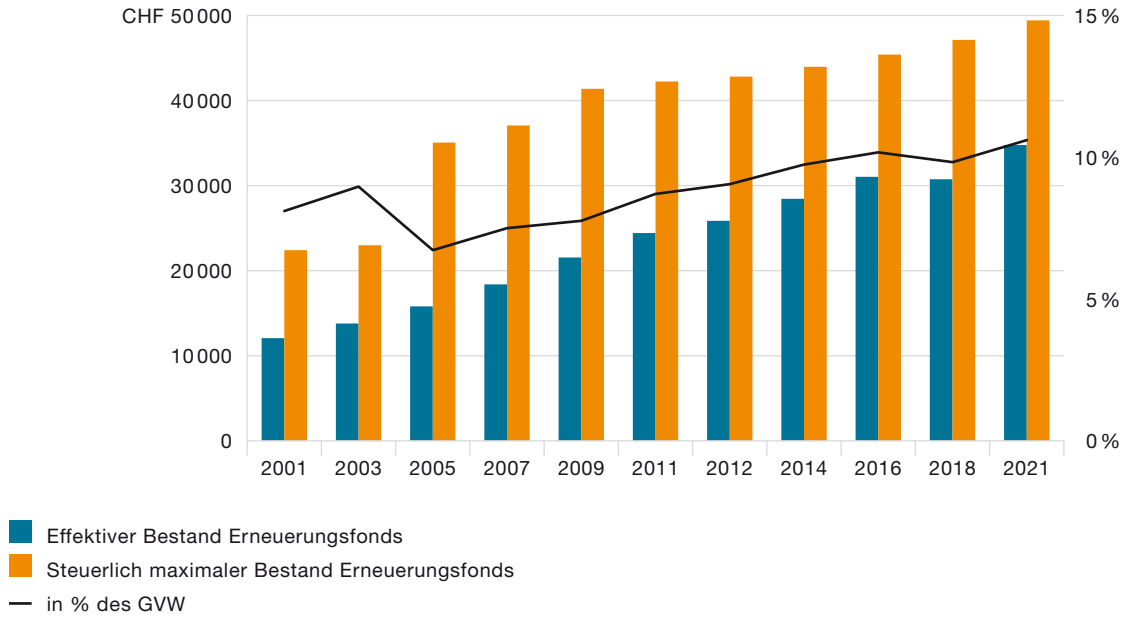
Tabelle 5.6 lässt sich entnehmen, dass die Höhe der jährlichen Abschreibungen CHF 3299 pro Wohnung (2018: CHF 2866) beträgt. Das entspricht 1,11 % des Anlagewerts (2018: 1,08 %) und ist damit etwa doppelt so hoch wie die Mindestansätze gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich und sogar leicht höher als die steuerlich zulässigen 1 %. Grund dafür sind höchstwahrscheinlich ausserordentliche Abschreibungen bei Gebäuden, die das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben.

Rückstellungen für künftige Erneuerungen der Liegenschaften werden im Erneuerungsfonds verbucht. Laut Rechnungsreglement der Stadt Zürich (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss 2003/2016) ist jährlich 1 % des Gebäudeversicherungswerts in den **Erneuerungsfonds** einzuzahlen. Wenn der Bestand des Erneuerungsfonds über den 15 % liegt, die im Kanton Zürich steuerbefreit sind, kann die Genossenschaft ihre Einlage reduzieren oder darauf verzichten.

Tabelle 5.6: Abschreibungen und Rückstellungen

	Pro Wohnung in CHF	**Pro Zimmer** in CHF	**Pro m²** in CHF
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	297 732	87 134	3 449
Gebäudeversicherungswert (GVW)	329 561	96 449	3 954
Abschreibungen (inkl. Heimfallfonds)	3 299	966	38
in % des Anlagewerts Liegenschaften	*1,11 %*	*1,11 %*	*1,11 %*
in % des GVW Liegenschaften	*1,00 %*	*1,00 %*	*0,97 %*
Einlagen Erneuerungsfonds	3 054	894	38
in % des GVW Liegenschaften	*0,93 %*	*0,93 %*	*0,96 %*
Einlagen interne Fonds (inkl. Solidaritätsfonds)	186	54	2
Total Abschreibungen und Rückstellungen	**6 539**	**1 914**	**78**

Grafik 5.7: Entwicklung der Erneuerungsfonds



Die teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften haben 2021 CHF 3054 pro Wohnung (2018: CHF 2999) in die Erneuerungsfonds eingelegt. Das entspricht 0,93 % des Gebäudeversicherungswerts (2018: 0,96 %). Damit liegen die Einlagen leicht unter den 1 %, die das Steuerrecht zulässt.

Grafik 5.7 zeigt den effektiven Bestand der Erneuerungsfonds pro Wohnung über die Zeit und vergleicht diesen mit dem maximalen steuerbefreiten Betrag von 15 % des Gebäudeversicherungswerts. Seit 2005 hat der Bestand der Erneuerungsfonds zugenommen, sowohl in absoluten Zahlen als auch in Prozent des Gebäudeversicherungswerts. 2021 liegt er bei 10,6 % des Gebäudeversicherungswerts (vgl. Grafik 5.7, schwarze Linie, rechte Skala). Die starke Zunahme ab 2005 erklärt sich mit einer Erhöhung des zulässigen Rückstellungssatzes von 0,75 % auf 1,0 %. In den letzten Jahren hat sich der Zuwachs verlangsamt. Das hat damit zu tun, dass 15 % des Gebäudeversicherungswerts bei zahlreichen Liegenschaften bereits erreicht sind und die Baugenossenschaften damit keine weiteren steuerbefreiten Einlagen tätigen können.

Viele Genossenschaften unterhalten **zweckgebundene interne Fonds.** Weit verbreitet sind Solidaritätsfonds, in welche die Genossenschafter:innen je nach Reglement obligatorische oder freiwillige Beiträge einzahlen. 28 der befragten Genossenschaften unterhalten einen entsprechenden Fonds, mit dem sie Mitglieder in Notlagen unterstützen, Mieten verbilligen oder soziale, kulturelle und ökologische Projekte ermöglichen. Andere Beispiele für interne Fonds sind Mietzinsausgleichsfonds, die spezifisch der Verbilligung von Mieten dienen, oder Personalfürsorgefonds, aus denen beispielsweise vorzeitige Pensionierungen finanziert werden können. Die Einlagen in die internen Fonds können von Jahr zu Jahr stark variieren. Im Jahr 2021 haben die teilnehmenden Genossenschaften insgesamt CHF 8,2 Mio. in interne Fonds einbezahlt, das entspricht CHF 186 pro Wohnung (2018: CHF 378).

KOMMENTAR

Viele Genossenschaften haben ihre Liegenschaften in der Vergangenheit eher zurückhaltend abgeschrieben und halten – gemessen an der voraussichtlichen restlichen Lebensdauer der Gebäude – hohe Restwerte in ihren Bilanzen. Für die Wohnbaugenossenschaften empfiehlt sich deshalb, den steuerrechtlichen Spielraum für Abschreibungen weiterhin möglichst zu nutzen und bei neuen Gebäuden früh mit Abschreibungen zu beginnen. Auch bei den Rückstellungen in den Erneuerungsfonds ist es sinnvoll, die steuerbefreiten Maximalwerte möglichst auszunutzen, um werterhaltende Renovationen zu finanzieren.

5.6 Betriebsquote und effektiver Aufwand

Die Zürcher Kostenmiete sieht für die Deckung von Betriebskosten, Abschreibungen und Rückstellungen eine Betriebsquote von 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts vor (siehe Kapitel 5.2). Sie dient gemäss Reglement dazu, die Kosten für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung zu decken (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss 2003/2016).

In Tabelle 5.8 sind die **effektiven Betriebskosten**[10] pro Wohnung in absoluten Zahlen und in Prozent des Gebäudeversicherungswerts aufgeführt. Für den Vergleich wurden die Abschreibungen und Rückstellungen an die Vorgaben gemäss Rechnungsreglement für die unterstützten Wohnbauträger angepasst. Die Vorgabe für die Abschreibungen beträgt im Minimum 0,5 % des Anlagewerts, die Vorgabe für Einlagen in den Erneuerungsfonds 1 % des Gebäudeversicherungswerts. Zieht man diese Anteile von der Betriebsquote ab, stehen für Betrieb und Verwaltung 1,80 % des Gebäudeversicherungswerts zur Verfügung.

Der Aufwand für Betrieb und Verwaltung beträgt im Durchschnitt 1,90 % des Gebäudeversicherungswerts und ist damit höher als der vorgesehene Anteil an der Betriebsquote. Die Kosten für Betrieb, Verwaltung, Abschreibungen und Rückstellungen (gemäss Vorgaben) betragen im Durchschnitt 3,36 % des Gebäudeversicherungswerts (2018: 3,28 %). Sie liegen damit höher als die städtische Vorgabe für die Betriebsquote von 3,25 % und sind seit der letzten Branchenstatistik weiter angestiegen.

Die **effektiven Abschreibungen** liegen mit 1,11 % weit höher als der Minimalwert gemäss dem Zürcher Rechnungsreglement. Sie sind sogar etwas höher als die steuerlich zulässigen 1 % des Anlagewerts, was sich durch ausserordentliche Abschreibungen beim Ersatz von Gebäuden erklären lässt. Legt man die Ist-Werte für Abschreibungen und Erneuerungen zugrunde, beträgt der effektive Aufwand 3,83 % (2018: 3,73 %) des Gebäudeversicherungswerts. Dieser Wert ist gegenüber der letzten Branchenstatistik weiter angestiegen. Die Betriebsquoten der einzelnen Genossenschaften liegen zwischen 2,99 % und 4,98 %, bei einem (ungewichteten) Mittelwert von 3,80 %. Nur in drei der teilnehmenden Genossenschaften liegt die tatsächliche Betriebsquote unter den 3,25 %, welche die Stadt Zürich vorgibt.

[10] Die Erträge aus betriebsfremden Geschäftstätigkeiten (Führung von Betrieben oder Verwaltung von Wohnungen für Dritte) wurden ausgeschlossen. Allfällige Abschreibungen und Erneuerungsfonds-Einlagen für angeschlossene Betriebe wurden jedoch nicht bereinigt. Es wird davon ausgegangen, dass sie keinen grossen Verzerrungseffekt haben.

Tabelle 5.8: Betriebsquote und effektive Kosten

	Pro Wohnung in CHF	**Anteil am GVW** in %
Gebäudeversicherungswert (GVW)	329 561	
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	297 732	
Betriebsaufwand		
Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal	3 300	1,00 %
Abgaben und Versicherungen	603	0,18 %
Übriger Betriebsaufwand	279	0,08 %
Verwaltungsaufwand		
Verwaltungspersonal	1 097	0,33 %
Entschädigungen Vorstand, Kommissionen, Revision	132	0,04 %
Übriger Verwaltungsaufwand	535	0,16 %
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	144	0,04 %
Steuern	182	0,06 %
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	**6 273**	**1,90 %**
Abschreibungen und Rückstellungen Vorgabe		
Abschreibungen Immobilien (Vorgabe: 0,5 % des Anlagewerts)	1 489	0,45 %
Einlagen Erneuerungsfonds (Vorgabe: 1,0 % des GVW)	3 296	1,00 %
Total Betriebsquote mit Abschreibungen/Rückstellungen Vorgabe	**4 784**	**3,36 %**
Abschreibungen und Rückstellungen Ist		
Abschreibungen Immobilien Ist	3 299	1,00 %
Einlagen Erneuerungsfonds Ist	3 054	0,93 %
Total Betriebsquote mit Abschreibungen/Rückstellungen Ist	**12 626**	**3,83 %**

KOMMENTAR

Die Betriebsquote von 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts vermag die tatsächlichen Kosten für Betrieb und Verwaltung in vielen Wohnbaugenossenschaften schon länger nicht mehr zu decken. Sogar wenn man die (zu tiefen) Vorgaben für die Abschreibungen zugrunde legt, die gemäss Rechnungsreglement für von der Stadt Zürich unterstützte Bauträger gelten, liegt der tatsächliche Aufwand für Betrieb und Verwaltung der Genossenschaftswohnungen im Durchschnitt über der vorgesehenen Betriebsquote. Da die Betriebsquote auf dem Gebäudeversicherungswert berechnet wird, wird die Erhöhung des Gebäudeversicherungsindex per Anfang 2023 eine gewisse Entlastung bringen und die aktuelle Teuerung auffangen. In der Vergangenheit verschaffte zudem das tiefe Zinsniveau den Genossenschaften einen zusätzlichen finanziellen Spielraum, indem sie die Betriebskosten aus dem Kapitalkostenanteil der Kostenmiete querfinanzieren konnten. Angesichts der voraussichtlich steigenden Hypothekarzinsen in den nächsten Jahren wäre es jedoch kurzsichtig, weiterhin darauf zu setzen.

Liegen die Betriebs- und Verwaltungskosten in einer Wohnbaugenossenschaft über der vorgesehenen Betriebsquote von 3,25 %, ist zunächst eine sorgfältige Ursachenanalyse und Überprüfung der Kostenstruktur angezeigt. Wenn ein Wohnbauträger die Mehrkosten hinreichend ausweist, ist es in Einzelfällen möglich, bei der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich eine höhere Betriebsquote zu beantragen. Für Beratung in diesen Fragen können sich die Mitglieder an den Regionalverband wenden.

5.7 Finanzierungskosten und hypothekarischer Referenzzinssatz

Die **Finanzierungskosten** setzen sich aus den Zinskosten für das Fremdkapital und die Depositenkasse zusammen. Die Zinserträge wurden abgezogen. Aus Tabelle 5.9 lässt sich entnehmen, dass die Fremdkapitalzinsen CHF 2119 pro Wohnung (2018: CHF 2218) betragen, während sich die Zinsen auf den Depositen auf CHF 200 pro Wohnung belaufen (2018: CHF 251). Dazu kommen CHF 243 pro Wohnung (2018: CHF 286) für Baurechtszinsen.

In den sinkenden Finanzierungskosten spiegelt sich das tiefe Zinsniveau an den Kapitalmärkten in den letzten Jahren. Entsprechend ist auch der Zinssatz auf dem Fremdkapital (Hypotheken, Anleihen und Depositenkasse) auf 0,99 % gesunken, der 2018 noch 1,19 % betrug (vgl. Tabelle 5.10). Die Differenz der tatsächlichen Zinskosten zum hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,25 % betrug damit per Ende 2021 im Schnitt 0,26 Prozentpunkte. Betrachtet man die einzelnen Genossenschaften, liegen die Zinskosten auf dem Fremdkapital zwischen 0,38 % und 1,79 % und der (ungewichtete) Mittelwert beträgt 1,07 %.

Da die Kostenmiete auf dem hypothekarischen Referenzzinssatz beruht, konnte ein Teil der Wohnbaugenossenschaften die Differenz zwischen dem Referenzzinssatz und den effektiven Zinskosten in den letzten Jahren dazu verwenden, höhere Abschreibungen und Rückstellungen für Erneuerungen vorzunehmen. Zudem hatten sie die Möglichkeit, Bankkredite zu amortisieren, was ihre Zinsbelastung weiter senkte. Davon profitierten insbesondere Genossenschaften mit einem älteren Liegenschaftsbestand, da mit dem Alter der Gebäude der Anteil der Fremdfinanzierung sinkt.

KOMMENTAR

Nach der Tiefzinsphase ist in nächster Zeit mit steigenden Zinsen für Hypotheken und Anleihen zu rechnen. Derzeit lässt sich kaum abschätzen, wie stark die Kosten für die Immobilienfinanzierung zunehmen werden. Grundsätzlich beruht eine solide Immobilienfinanzierung auf einer breiten Diversifizierung bei den Finanzierungsinstrumenten und bei den Kapitalgebern. Eine geschickte Staffelung der Hypothekenlaufzeiten hilft, einen Zinsanstieg abzufedern und über eine längere Zeitdauer zu verteilen. In der aktuellen Situation ist es für Wohnbaugenossenschaften besonders wichtig, vorausschauend zu agieren und beim Ablauf von Hypotheken frühzeitig verschiedene Angebote einzuholen und zu vergleichen.

Tabelle 5.9: Finanzierungskosten und Baurechtszinsen

	Pro Wohnung in CHF	**Pro Zimmer** in CHF	**Pro m²** in CHF
Zinsen auf Fremdkapital	1 941	568	22
Zinsen auf Depositenkasse	200	58	2
./. Zinserträge	–22	–6	–0
Finanzierungskosten	**2 119**	**620**	**24**
Baurechtszinsen	243	71	3
Total Finanzierungsaufwand	**2 362**	**691**	**27**

Tabelle 5.10: Zinssätze auf dem Fremdkapital

Zinssätze auf dem Fremdkapital	**2021**	**2018**
Durchschnittlicher Zinssatz gesamtes Fremdkapital	0,99 %	1,19 %
Durchschnittlicher Zinssatz nur Depositenkasse	0,86 %	1,09 %

5.8 Cashflow und Bruttorendite

Der **Cashflow** ist ein Mass dafür, inwieweit die Genossenschaften Investitionen aus ihrem Umsatz finanzieren können. Er berechnet sich (nach der indirekten Methode) als Summe der Abschreibungen, der Rückstellungen und des Betriebserfolgs. Pro Wohnung beträgt der Cashflow CHF 7039 (2018: CHF 6756) und ist gegenüber 2018 von 43,9 % auf 45,1 % der Erträge gestiegen (vgl. Tabelle 5.11). Der Grund dafür liegt in der tieferen Fremdkapitalbelastung und den geringeren Finanzierungskosten.

Aus dem Cashflow zahlen die Genossenschaften Hypotheken und Anleihen zurück und finanzieren Renovationen und Neubauten mit. Zudem bezahlen sie den Zins auf dem Anteilkapital der Mitglieder, sofern in den Statuten eine Verzinsung vorgesehen ist.

Insgesamt steht den teilnehmenden Genossenschaften ein jährlicher Cashflow von rund CHF 313 Mio. zur Verfügung. Hochgerechnet auf alle Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zürich entspricht das schätzungsweise CHF 490 Mio., die für Investitionen genutzt werden können.

Tabelle 5.11: Cashflow und Bruttorendite

	Pro Wohnung in CHF	**Pro Zimmer** in CHF	**Pro m²** in CHF
Abschreibungen Liegenschaften (inkl. Heimfallfonds)	3 299	966	38
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	144	42	2
Einlagen Erneuerungsfonds	3 054	894	38
Einlagen interne Fonds	186	54	2
Betriebserfolg	356	104	5
Cashflow	**7 039**	**2 060**	**84**
in % des Ertrags	*45,1 %*	*45,1 %*	*45,3 %*
Total Erträge	15 599	4 565	186
Anlagewert Liegenschaften	297 732	87 134	3 449
Bruttorendite	**5,2 %**	**5,2 %**	**5,4 %**
Fremdkapital	214 771	62 855	2 402
Cashflow	7 039	2 060	84
Rückzahlungsquote Fremdkapital in Jahren	**30,5**	**30,5**	**28,5**

Die **Bruttorendite** berechnet sich als Anteil der Erträge am Anlagewert. Sie beträgt 5,2 % (2018: 5,6 %). Diese Kennzahl ist nicht mit den Renditezahlen in der Immobilienbranche vergleichbar. Die Genossenschaften bilanzieren ihre Land- und Anlagewerte nicht zu Marktpreisen. Deshalb sind die Anlagewerte vergleichsweise tief und die Erträge sind im Vergleich dazu relativ hoch. Die durchschnittliche Bruttorendite ist gegenüber 2018 gesunken, weil die Anlagewerte der Liegenschaften durch Neubauten und Zukäufe überproportional gestiegen sind.

Teilt man die gesamte Fremdkapitalbelastung durch den Cashflow, erhält man die **Rückzahlungsquote des Fremdkapitals** in Jahren. Würden die Genossenschaften den ganzen Cashflow zur Rückzahlung des Fremdkapitals verwenden, ergäbe sich eine Rückzahlungsdauer von 30,5 Jahren (2018: 30,4 Jahre). Das entspricht etwa einem Erneuerungszyklus einer Immobilie und zeigt, dass die Genossenschaften auf einer soliden finanziellen Basis stehen.

Ausblick

5.9 Mögliche Entwicklung der Kostenmiete

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich hat per Anfang 2023 den Gebäudeversicherungsindex von 1025 auf 1130 Punkte erhöht. Das entspricht einer Steigerung von rund 10 %. Damit passt die Gebäudeversicherung ihren Index an den gestiegenen Index der Wohnbaupreise an, denn sie versichert den Wiederaufbau eines Gebäudes zu heutigen Preisen.

Die Höhe des Gebäudeversicherungswerts beeinflusst den Betriebskostenanteil der Kostenmiete. Tabelle 5.12 lässt sich entnehmen, dass sich durch die Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts die höchstmögliche Mietsumme um 7,5 % erhöht. Mit dem steigenden Zinsniveau wird auch eine Anpassung des hypothekarischen Referenzzinssatzes immer wahrscheinlicher. Auch mehrere Erhöhungsrunden über die nächsten Jahre sind nicht auszuschliessen. Erhöht sich der Referenzzinssatz auf 1,5 %, hätte dies eine weitere Erhöhung der maximalen Kostenmiete um 5,0 % zur Folge. Mit beiden Faktoren zusammen könnte sich die maximale Kostenmiete in naher Zukunft um 12,5 % gegenüber 2021 erhöhen.

Gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss 1996/2009) müssen die gemeinnützigen Bauträger eine Mietzinsanpassung prüfen, wenn sich der Gebäudeversicherungswert um mindestens 5 % verändert oder die Kapitalzinsen um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt oder erhöht werden. Die Baugenossenschaften sind nicht verpflichtet, die maximale Kostenmiete auszuschöpfen. Eine Anpassung der Mieten ist aber sofort möglich, wenn sie durch die Finanzsituation des Wohnbauträgers ausgewiesen ist.

Für Wohnbaugenossenschaften empfiehlt sich ein differenziertes Vorgehen. Der Gebäudeversicherungswert fliesst in die Berechnung der Betriebsquote ein, die aktuell in vielen Genossenschaften die effektiven Betriebskosten nicht deckt. Zudem werden die meisten Genossenschaften wahrscheinlich aufgrund der Teuerung künftig mit höheren Kosten konfrontiert sein. Es ist deshalb angebracht, zu überprüfen, ob die Mieten die Betriebskosten decken, und die Kostenmiete falls notwendig an die neue Berechnungsgrundlage anzupassen.

Bei der Erhöhung des Referenzzinssatzes ist die Ausgangslage etwas anders. Die effektiven Finanzierungskosten vieler Mitglieder liegen zurzeit noch unter dem Referenzzinssatz, was ihnen einen gewissen Spielraum verschafft. Es empfiehlt sich, die finanzielle Situation frühzeitig zu analysieren, die Mieten jedoch nur so weit zu erhöhen, wie es aus betriebswirtschaftlicher Sicht geboten ist. Sollten Mietzinsanpassungen nötig werden, ist es besser, sie laufend vorzunehmen, um bei einem weiteren Anstieg des Referenzzinssatzes grosse Mietzinssprünge zu vermeiden.

Je nachdem wie sich die Teuerungs- und die Zinssituation weiter entwickeln, wird die Führung der Wohnbaugenossenschaften in den nächsten Jahren anspruchsvoller. Um vorausschauend im Sinne der Genossenschaft zu handeln, braucht es eine umsichtige Planung, ein professionelles Vorgehen und eine frühzeitige und transparente Kommunikation gegenüber den Genossenschafter:innen. Kommt es durch Mietzinserhöhungen zu Härtefällen, sind Beiträge aus Solidaritäts- oder anderen internen Unterstützungsfonds in Betracht zu ziehen. Für Beratung in diesen Fragen können sich Wohnbaugenossenschaften an den Regionalverband wenden.

Tabelle 5.12: Entwicklung der maximalen Kostenmiete

	2021 **Pro Wohnung***	Ab 2023 **Pro Wohnung***	Ab 2023 mit 1,5 % Zins **Pro Wohnung***
Anlagekosten	281 051	281 051	281 051
Verzinsung (Referenzzinssatz)	1,25 %	1,25 %	1,50 %
Kapitalkosten	**3 513**	**3 513**	**4 216**
Baurechtszinsen	**243**	**243**	**243**
Gebäudeversicherungswert (GVW)	311 450	343 354	343 354
Betriebsquote	3,25 %	3,25 %	3,25 %
Betriebskosten	**10 122**	**11 159**	**11 159**
Höchstzulässige Mietsumme	**13 878**	**14 915**	**15 617**
Potenzielle Erhöhung der Kostenmiete		+7,5 %	+12,5 %

* Nur Wohnanteil. Korrigiert um den Anteil Gewerbefläche und den Wert der unterirdischen Parkplätze (vgl. Kapitel 5.2)

Wohnungsbestand und Wachstum

6 Wohnungsbestand und Wohnungsmix

Die Wohnbaugenossenschaften, die an der Befragung teilnahmen, haben 44 421 Wohnungen in ihrem Portefeuille. Das entspricht knapp zwei Drittel aller gemeinnützigen Wohnungen, welche die öffentliche Statistik für den Kanton Zürich ausweist (vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2022). Mit 34 463 Wohnungen befinden sich mehr als drei Viertel des Wohnungsbestands der Teilnehmenden in der Stadt Zürich. Verglichen mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbestand, den Statistik Stadt Zürich für die Stadt ausweist (vgl. Statistik Stadt Zürich 2022b), sind über 80 % in der Branchenstatistik vertreten. Die restlichen 9958 Wohnungen verteilen sich mehrheitlich auf die Agglomeration Zürich. Bei den Liegenschaften handelt es sich meist um Mehrfamilienhäuser. (Reihen-)Einfamilienhäuser machen mit 2344 Einheiten 5,3 % des Wohnungsbestands aus.

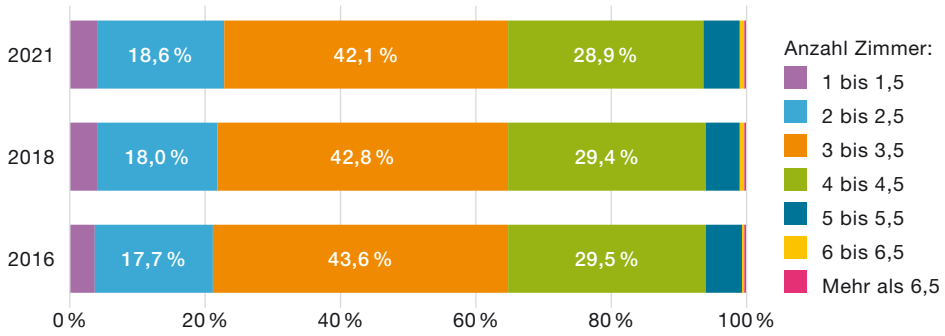
Eine Genossenschaftswohnung hatte 2021 im Mittel 3,4 Zimmer (2018: 3,4 Zimmer) und war 75,3 m² (2018: 77,9 m²) gross. Die leichte Abnahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung erklärt sich wahrscheinlich durch eine veränderte Zusammensetzung der Stichprobe, denn nur ein Teil der befragten Wohnbaugenossenschaften kann jeweils Angaben zu den Wohnflächen machen (vgl. Kapitel 12).

Beim Wohnungsmix der Wohnbaugenossenschaften fällt der hohe Anteil an 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen auf (vgl. Grafik 6.1). Er hat seinen Ursprung im Fokus vieler Genossenschaften auf Wohnraum für Familien und im Alter der Liegenschaften. Zahlreiche Genossenschaftssiedlungen wurden vor 1960 erstellt, als eine 3-Zimmer-Wohnung als Familienwohnung galt. Der Anteil dieser Wohnungsgrösse hat in den letzten Jahren langsam, aber stetig abgenommen. Im Gegenzug zeigt sich eine leichte Zunahme der kleinen (bis 2,5 Zimmer) und grossen Wohnungen (ab 5 Zimmern).

KOMMENTAR

Der hohe Anteil an 3- und 3,5-Zimmer-Wohnungen mit kleinen Wohnflächen stellt die Wohnbaugenossenschaften immer noch vor Herausforderungen. Viele Genossenschaften bemühten sich in den letzten Jahren, grössere Wohnungen für die Bedürfnisse heutiger Familien zu bauen. Auf der anderen Seite fehlt es auch an geeigneten Wohnungen für alleinlebende Personen. Da die meisten Wohnbaugenossenschaften faktisch ein lebenslanges Wohnrecht kennen, steigt mit der demografischen Alterung auch die Zahl der Einpersonenhaushalte unter den Bewohnenden. Eine Auswertung der Bewohnerschaft hat gezeigt, dass die Zürcher Wohnbaugenossenschaften schon heute – gemessen an der aktuellen Zusammensetzung ihrer Bewohnerschaft – zu wenig Kleinwohnungen anbieten können (vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich 2021). Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren verschärfen. Gemäss demografischen Prognosen wird die Zahl der Einpersonenhaushalte weiter steigen, ebenso die Zahl der Haushalte mit einer alleinlebenden älteren Person (vgl. Bundesamt für Statistik 2021). Um auf diese Entwicklung angemessen zu reagieren, ist es wichtig, genügend Wohnungen zu erstellen, die sich für Einpersonenhaushalte eignen. Hier sind auch innovative Lösungen gefragt, die neue Formen des Zusammenlebens ermöglichen und den ökologischen Fussabdruck von kleinen Haushalten verbessern.

Grafik 6.1: Veränderung des Wohnungsmix



Alle Siedlungen. N=735.

6.1 Baurechte und subventionierter Wohnungsbau

Im Rahmen der Wohnbauförderung kann die öffentliche Hand Rahmenbedingungen setzen, die den gemeinnützigen Wohnungsbau erleichtern. Diese sogenannte **indirekte Förderung** umfasst neben rückzahlbaren Darlehen und Bürgschaften auch die Gewährung von Baurechten. Bei einem Baurecht stellen die öffentliche Hand oder Private gemeinnützigen Wohnbauträgern Land zur Verfügung, um darauf Gebäude zu erstellen. Dafür entrichtet der Wohnbauträger einen Baurechtszins. Die Stadt Zürich schliesst Baurechtsverträge für 62 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen von 15 Jahren ab. Die Bauträger müssen sich unter anderem auf Belegungsvorschriften verpflichten und rund ein Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau errichten (vgl. Stadt Zürich, Finanzdepartement 2022).

Beim subventionierten Wohnungsbau handelt es sich um eine **direkte Förderung.** Gemeinden und Kantone[11] vergünstigen die Mieten einzelner Wohnungen durch zinslose Darlehen. Für subventionierte Wohnungen gelten Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften, die alle zwei Jahre kontrolliert werden.

Die Wohnungen der teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften stehen überwiegend auf Land, das die Genossenschaften selbst besitzen. Gut 14 % der Wohnungen wurden auf Boden erstellt, der den Genossenschaften im **Baurecht** zur Verfügung gestellt wurde. Dieser Anteil unterscheidet sich kaum zwischen der Stadt Zürich und der Agglomeration (vgl. Tabelle 6.2). Seit 2018 ist der Anteil an Wohnungen im Baurecht leicht gesunken. Dies lässt sich grösstenteils mit einem Rückgang der Wohnungen im Baurecht bei zwei einzelnen Wohnbaugenossenschaften erklären.

Der Anteil der **subventionierten gemeinnützigen Wohnungen** beläuft sich in der Stadt Zürich auf 2,7 %, 2018 waren es noch 1,9 %. Diese Zunahme lässt sich nicht durch eine andere Zusammensetzung der Stichprobe erklären, sie entspricht also einem realen Wachstum. Höchstwahrscheinlich spiegelt sich hier das Bestreben der Stadt Zürich, den Bestand an subventionierten Wohnungen zu stabilisieren, nachdem er während mehreren Jahrzehnten abgenommen hatte. Die Stadt Zürich verlangt deshalb bei neuen und erneuerten Baurechtsverträgen in der Regel 30 % subventionierte Wohnungen (vgl. Stadt Zürich, Stadtrat 2020).

In der Agglomeration ist dieses Instrument weniger verbreitet und der Anteil der subventionierten Wohnungen beträgt nur 0,3 %. (2018: 0,8 %). Die Abnahme gegenüber 2018 erklärt sich fast ausschliesslich mit dem Wegfall der subventionierten Wohnungen eines einzelnen Bauträgers.

Tabelle 6.2: Baurechte und subventionierte Wohnungen

	Total	Stadt Zürich	Agglomeration
Wohnungen per 31.12.2021	44 421	34 463	9 958
Wohnungen auf Baurechtsland	6 325	4 855	1 470
Anteil in % aller Wohnungen	14,2 %	14,1 %	14,8 %
Subventionierte Wohnungen	971	946	25
Anteil in % aller Wohnungen	2,2 %	2,7 %	0,3 %

[11] Der Bund hat bis 2001 im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) ebenfalls Wohnungen direkt gefördert. In diesem Programm werden gesamtschweizerisch zurzeit noch rund 10 000 Wohnungen subventioniert.

KOMMENTAR

Gegenwärtig ist es für Baugenossenschaften sehr schwierig, zu tragbaren Konditionen zusätzliches Land für ihre Bauvorhaben zu finden. Das gilt vor allem für die Stadt Zürich, wo die Marktsituation sehr angespannt ist. Die Erstellung von Liegenschaften im Baurecht ist ein möglicher Ausweg. Der Anteil der Wohnungen auf Baurechtsland stagniert jedoch seit der letzten Branchenstatistik 2018. Ein Grund dafür dürfte in den zahlreichen Auflagen der Stadt Zürich und anderer Baurechtsgeber liegen, die den Bau und Betrieb von Liegenschaften im Baurecht erschweren und verteuern. Der gewichtigste Nachteil des Baurechts liegt für Baugenossenschaften aber darin, dass sie ohne eigenes Land keine stillen Reserven aufbauen können. Das schwächt ihre Erneuerungskraft auf lange Sicht enorm.

Seit der letzten Erhebung hat die Zahl der subventionierten Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich leicht zugenommen, was den Bestrebungen der Stadt entspricht. Für die Wohnbaugenossenschaften ist diese Entwicklung zweischneidig. Der Bedarf an Wohnungen für Haushalte mit kleinen Einkommen ist unbestritten. Viele Wohnbaugenossenschaften stellen seit langem aus eigener Kraft entsprechende Wohnungen bereit, ohne das explizit zu deklarieren. Das gegenwärtige Subventionssystem ist aus Sicht der Wohnbaugenossenschaften jedoch zu wenig flexibel und reformbedürftig.

7 Wachstum und Wachstumspläne

7.1 Bau und Erwerb von Liegenschaften 2019 bis 2021

Wie bereits in den letzten Branchenstatistiken zeigt sich, dass die Wohnbaugenossenschaften ihr Wohnungsangebot stetig durch Neubauten, Ersatzneubauten und Zukäufe vergrössern. Seit Ende 2018 sind 2416 Genossenschaftswohnungen dazugekommen, 1406 Wohnungen haben die Wohnbaugenossenschaften selbst erstellt und 1010 haben sie zugekauft (vgl. Tabelle 7.1).

Zwischen 2019 und 2021 betrug das Wachstum im Schnitt 805 Wohnungen pro Jahr. Gegenüber der letzten Branchenstatistik hat sich die Wachstumsrate verlangsamt, in den Jahren 2017 und 2018 kamen 1734 Wohnungen pro Jahr hinzu. Der Zuwachs an Wohnungen durch Bau oder Kauf schwankt zwischen den einzelnen Jahren (vgl. Grafik 7.2), eine Verschiebung des Wachstums in Richtung Bau oder Kauf lässt sich in dem kurzen Betrachtungszeitraum nicht ausmachen.

Von den 2416 zusätzlichen Wohnungen, welche die Wohnbaugenossenschaften zwischen 2019 und 2021 zukauften oder bauten, befinden sich 61 % in der Stadt Zürich und 39 % in der Agglomeration. Verglichen mit dem Gesamtwohnungsbestand fand das Wachstum in den letzten drei Jahren leicht überproportional in der Agglomeration statt. In den Jahren 2020 und 2021 zeigte sich diese Tendenz verstärkt (vgl. Grafik 7.3). Um zu erkennen, ob es sich hier um einen Trend oder um kurzfristige Schwankungen handelt, ist jedoch eine längere Beobachtungsperiode nötig.

In der Branchenstatistik wird jeweils auch die Zahl der Wohnungen im Bau erfasst. Per Ende 2021 befanden sich 2448 Wohnungen im Bau, 1847 in der Stadt Zürich und 601 in der Agglomeration. Im Rahmen von Ersatzneubauten wurden dafür 694 Wohnungen abgebrochen (vgl. Tabelle 7.1). Der Nettozuwachs wird also 1754 Wohnungen betragen. Zum Vergleich: Per Ende 2018 betrug der Nettozuwachs 1509 Wohnungen. Die Neubautätigkeit hat in jüngster Zeit also wieder etwas zugenommen.

Tabelle 7.1: Bau und Kauf von Wohnungen 2019 bis 2021

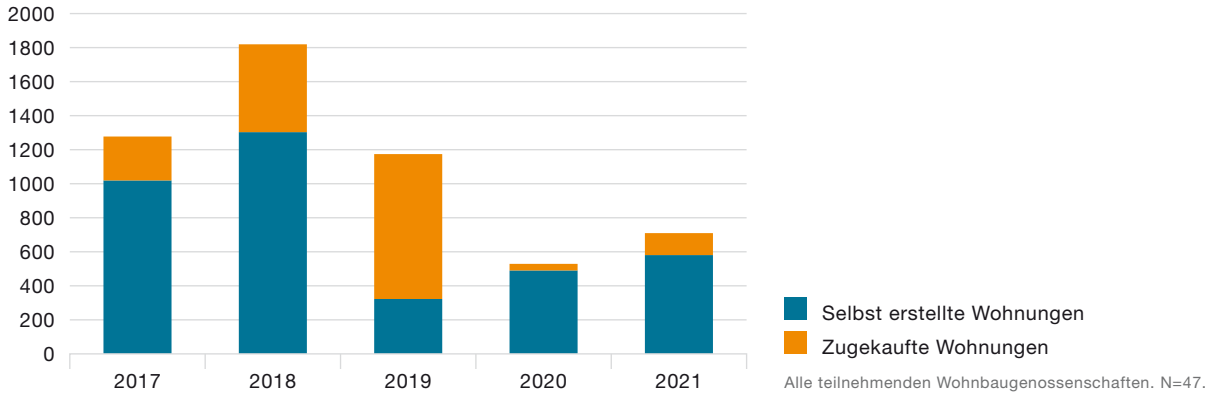
	Total	Stadt Zürich	Agglomeration
Selbst erstellte Wohnungen 2019–2021	1 406	614	792
Zugekaufte Wohnungen 2019–2021	1 010	856	154
Total zusätzliche Wohnungen 2019–2021	**2 416**	**1 470**	**946**
Total jährlicher Zuwachs	805	490	315
Wohnungen im Bau per Ende 2021	2 448	1 847	601
Abgebrochene Wohnungen*	694	632	62
Wohnungen im Bau (Nettozuwachs)	1 754	1 215	539

* Abbruch Wohnungen für Ersatzneubauten

KOMMENTAR

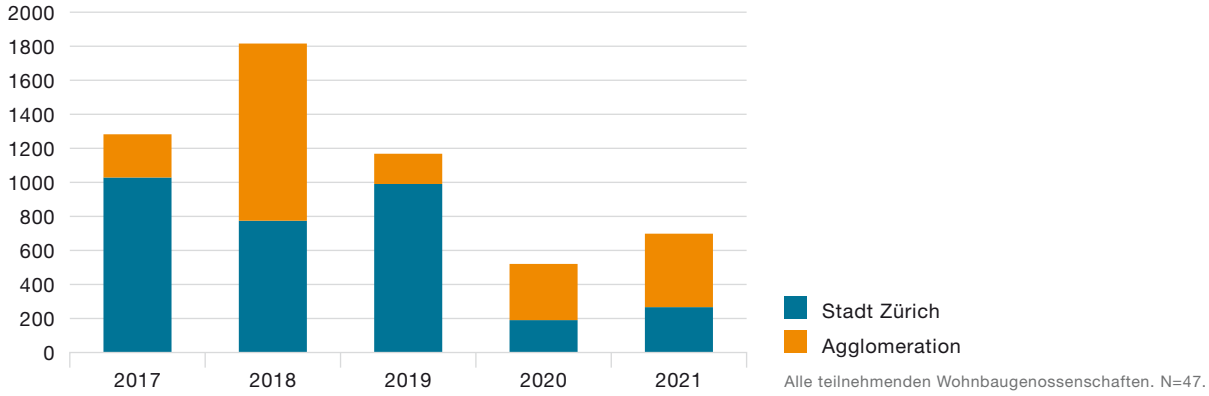
Es gibt erste Anzeichen, dass sich das Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zukunft stärker in die Agglomeration verschieben wird. Auch in der Agglomeration ist das Bauland knapp und teuer. In einigen Agglomerationsgemeinden ist es aber trotzdem noch möglich, Land oder Bestandsliegenschaften zu tragbaren Bedingungen zu kaufen oder einen Baurechtsvertrag einzugehen. Der Regionalverband empfiehlt seinen Mitgliedern in der Stadt Zürich, solche Möglichkeiten ernsthaft zu prüfen. Erschwinglicher Wohnraum ist auch in vielen Agglomerationsgemeinden stark nachgefragt und es gibt ausserhalb der Stadt Zürich einen grossen Nachholbedarf im gemeinnützigen Wohnungsbau. Bauvorhaben in der Agglomeration bergen aber auch Risiken. Insbesondere gilt es, die Anbindung des Standorts an den öffentlichen Verkehr und das Mietzinsniveau in der Nachbarschaft sorgfältig zu evaluieren.

Grafik 7.2: Neubau und Kauf von Wohnungen 2017 bis 2021



Alle teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften. N=47.

Grafik 7.3: Zusätzliche Wohnungen in der Stadt und der Agglomeration Zürich 2017 bis 2021



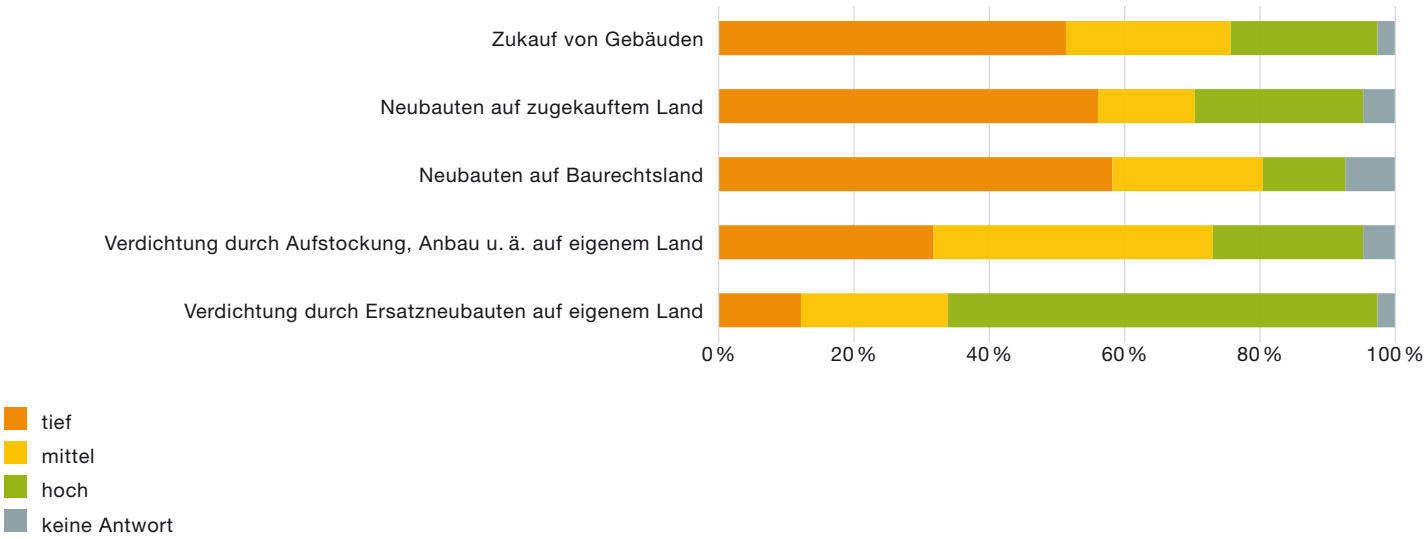
Alle teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften. N=47.

7.2 Wachstumspläne, Wachstumschancen und Bauprojekte

Die Stadt Zürich hat sich in der Gemeindeordnung zum Ziel gesetzt, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen bis 2050 auf ein Drittel aller Mietwohnungen zu erhöhen. Die Stadtbevölkerung hat das «Drittelsziel» in einer Volksabstimmung 2011 mit grosser Mehrheit angenommen. Um ein Drittel gemeinnützige Wohnungen zu erreichen, braucht es erhebliche Anstrengungen auch vonseiten der Wohnbaugenossenschaften. Ein Grossteil der Zürcher Wohnbaugenossenschaften ist dazu bereit und hat sich Wachstumsziele gesetzt: 87 % geben an, dass sie ihr Wohnungsangebot in Zukunft grundsätzlich vergrössern möchten.

Die Realisierungsmöglichkeiten beurteilen die Wohnbaugenossenschaften aber eher kritisch. Grafik 7.4 zeigt, wie die Genossenschaften ihre Wachstumschancen im Detail beurteilen. Mehr als die Hälfte der Befragten schätzt die Chance, ihr Wohnungsangebot durch Neubauten auf zugekauftem Land oder auf Baurechtsland zu vergrössern, als tief ein. Ähnlich pessimistisch beurteilen sie die Möglichkeit, Liegenschaften zuzukaufen. Nur in einer Verdichtung auf ihrem eigenen Land sieht eine Mehrheit der Wohnbaugenossenschaften mehr Potenzial. So beurteilen 63 % der Befragten die Chancen einer Verdichtung durch Aufstockung oder Anbauten auf eigenem Land als mittel oder hoch. Einer Verdichtung durch Ersatzneubauten auf eigenem Land räumen 85 % mittlere oder hohe Chancen ein.

Grafik 7.4: Einschätzung der Chancen zur Vergrösserung des Wohnungsangebots



Alle teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften. N=47.

Betrachtet man die geplanten Projekte, ergibt sich ein ähnliches Bild. 79 % der befragten Genossenschaften haben konkrete Projekte, um ihr Wohnungsangebot in den nächsten fünf Jahren zu vergrössern. Die Befragten schätzen, dass sie etwa 4900 zusätzliche Wohnungen erstellen werden (vgl. Tabelle 7.5). Vorausgesetzt, alle Projekte werden umgesetzt, wäre also mit knapp 1000 Wohnungen pro Jahr zu rechnen. Das deutet darauf hin, dass sich das Wachstum im Vergleich zu 2019 bis 2021 wieder etwas beschleunigen könnte.

Tabelle 7.5 stellt dar, wie sich die geplanten Projekte anteilsmässig auf die verschiedenen Wachstumsoptionen verteilen. Der ersten Zeile lässt sich entnehmen, dass der Zukauf von Gebäuden 8 % der geplanten Projekte ausmacht, welche die befragten Wohnbaugenossenschaften in den nächsten fünf Jahren verwirklichen möchten. Sie werden geschätzt 79 zusätzliche Wohnungen beisteuern, das sind 2 % aller in den nächsten fünf Jahren geplanten Wohnungen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Wohnbaugenossenschaften stark auf die Verdichtung auf eigenem Land setzen. Mehr als die Hälfte der geplanten Projekte sind Ersatzneubauten, die fast zwei Drittel der zusätzlichen Wohnungen beisteuern werden. Interessant ist, dass die Wohnbaugenossenschaften die Chancen der Verdichtung durch Aufstockung oder Anbauten als recht hoch einschätzen (vgl. Grafik 7.4), entsprechende Vorhaben aber nur 10 % der geplanten Projekte und 6 % der geplanten Wohnungen ausmachen (vgl. Tabelle 7.5). Bei der Interpretation ist jedoch zu beachten, dass sich diese zwei Verdichtungsoptionen gegenseitig ausschliessen: Es ist nicht möglich, das gleiche Gebäude aufzustocken und zu ersetzen. Ein Zukauf von Gebäuden oder Neubauten auf zusätzlichem Land lassen sich jedoch grundsätzlich mit Verdichtungsprojekten kombinieren.

Tabelle 7.5: Wachstumspläne in den nächsten fünf Jahren

	Anteil geplante Projekte	Schätzung zusätzliche Wohnungen	Anteil geplante Wohnungen
Zukauf von Gebäuden	8 %	79	2 %
Neubauten auf zugekauftem Land	17 %	686	14 %
Neubauten auf Baurechtsland	12 %	785	16 %
Verdichtung durch Aufstockung, Anbau u. ä. auf eigenem Land	10 %	273	6 %
Verdichtung durch Ersatzneubau(ten) auf eigenem Land	53 %	3 086	63 %
Total	**100 %**	**4 909**	**100 %**

KOMMENTAR

Die Zürcher Wohnbaugenossenschaften sind in den letzten Jahren stark durch Ersatzneubauten gewachsen. Auch weiterhin sehen sie im Ersatz bestehender Gebäude die grösste Chance, um ihr Wohnungsangebot in Zukunft substanziell zu vergrössern. Ersatzneubauten sind in letzter Zeit in die Kritik geraten – aus ökologischer Sicht, weil mit dem Abriss von bestehenden Gebäuden graue Energie vernichtet wird und Grünraum verschwindet –, aber auch aus sozialer Perspektive, weil günstiger Wohnraum in Altbauten verloren geht und damit eine Verdrängung von Haushalten mit kleinem Budget aus der Stadt droht.

Die sozialen Folgen mildern die Wohnbaugenossenschaften, indem sie Bauvorhaben frühzeitig ankündigen, den betroffenen Bewohnenden alternative Wohnangebote anbieten und auch in Neubauten im Marktvergleich tiefe Mieten verlangen. Den Zielkonflikt zwischen dem Erhalt bestehender Gebäude und dem Bau möglichst vieler zusätzlicher Wohnungen können die Genossenschaften aber nicht auflösen. Um der hohen Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum zu begegnen, sehen sie kaum andere Möglichkeiten, als auf eigenem Land zu verdichten. Neben Ersatzneubauten beurteilen die befragten Wohnbaugenossenschaften auch Aufstockungen und Anbauten als gangbare Wege. Zwischen den verschiedenen Verdichtungsoptionen ist in jedem Einzelfall eine sorgfältige Güterabwägung nötig, die alle Nachhaltigkeitsdimensionen berücksichtigt. Ein Blick auf die geplanten Wohnungen zeigt, dass Anbauten und Aufstockungen bisher wenig zum Wachstum beitragen. Da das Weiterbauen am Bestand in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird, ist es sinnvoll, diese Möglichkeiten verstärkt auszuloten und auszuschöpfen.

HOSENTRÄGER
ROCKZIPFEL
1
2
3
4
5
6

Energie und Wohnungsbelegung

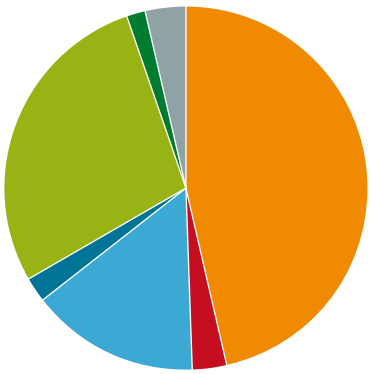
8 Energieversorgung und Energieverbrauch

8.1 Wärmeversorgung

Die befragten Zürcher Wohnbaugenossenschaften heizen etwa 47 % ihrer Wohnungen mit erneuerbaren Energien, vorwiegend mit Fernwärme und Wärmepumpen. Knapp die Hälfte der Wohnungen wird noch fossil beheizt (vgl. Grafik 8.1). Verglichen mit dem Gesamtbestand der Wohnungen in der Stadt Zürich, die noch zu mehr als 70 % mit Erdöl oder Erdgas beheizt werden (vgl. Statistik Stadt Zürich 2020), spielen hier die Wohnbaugenossenschaften eine Vorreiterrolle. Neue Genossenschaftswohnungen (Baujahr ab 2010) werden nur noch zu 8,4 % mit Erdöl, Erdgas oder anderen mehrheitlich fossilen Energieträgern beheizt.

Wenig verbreitet bei Genossenschaften ist die Kompensation von CO_2-Emissionen mit entsprechenden CO_2-Zertifikaten. Nur vier der befragten Wohnbaugenossenschaften geben an, diese Möglichkeit zu nutzen.

Grafik 8.1: Anteil Wohnungen nach Wärmeerzeugungsmethode



Wärmeversorgung pro Siedlung, nach Anzahl Wohnungen gewichtet. N=735.
Nur Hauptmethode der Wärmeerzeugung pro Siedlung.

8.2 Stromproduktion mit Photovoltaik

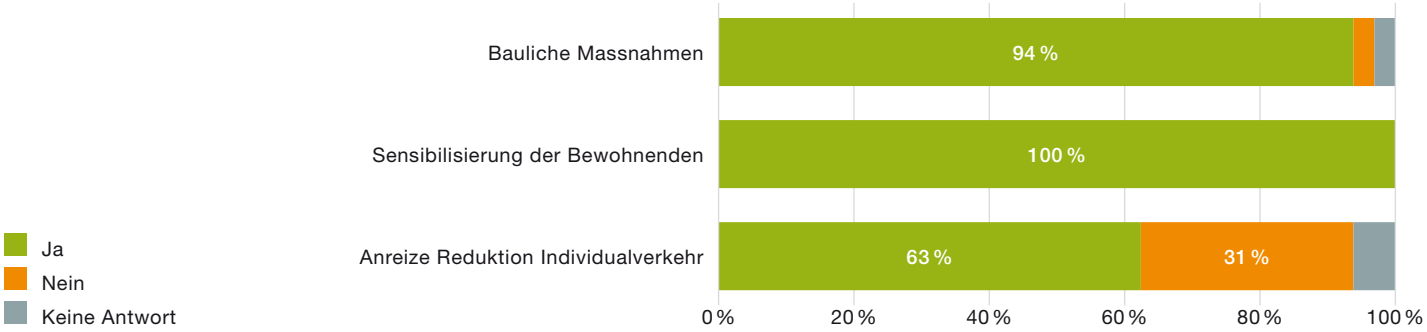
Die befragten Wohnbaugenossenschaften geben an, auf 18 % ihrer Siedlungen Photovoltaikanlagen zu betreiben. Für 83 % dieser Anlagen liegt eine Angabe zur Nennleistung unter Normbedingungen in Kilowatt-Peak (kWp) vor. In der Summe besitzen die Zürcher Genossenschaften Photovoltaikanlagen mit einer Nennleistung von 12 657 kWp. In der Schweiz kann eine Solaranlage pro kWp etwa 1000 kWh Strom jährlich erzeugen. Hochgerechnet produzieren die Anlagen der Wohnbaugenossenschaften zusammen also 12,7 Mio. kWh Elektrizität pro Jahr. Das entspricht dem Strombedarf von etwa 5800 Zweipersonenhaushalten (vgl. EnergieSchweiz 2021).

8.3 Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs

68 % der befragten Wohnbaugenossenschaften ergreifen bei ihren Bestandsbauten Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Alle Genossenschaften in dieser Gruppe sensibilisieren ihre Bewohnenden (z. B. Informationskampagne zum Lüften und Heizen), 94 % ergreifen Massnahmen zur Verminderung der Betriebsenergie (z. B. Dämmung, Ersatz der Fenster) und 63 % setzen für ihre Bewohnenden Anreize zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (z. B. attraktive Veloparkplätze, Carsharing, Reduktion Autoparkplätze) (vgl. Grafik 8.2).

62 % der befragten Wohnbaugenossenschaften ergreifen auch bei Neu- oder Ersatzneubauten Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Aufgeführt werden die Zertifizierung der Bauten mit Energie- oder Nachhaltigkeitslabels (z. B. Minergie, Minergie-P, Minergie-P-ECO, 2000-Watt-Gesellschaft, Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS), Massnahmen im Bereich Mobilität (z. B. autofreie Siedlungen, Mobilitätskonzepte) und Massnahmen für einen kleineren Flächenverbrauch pro Person (z. B. Belegungsvorschriften).

Grafik 8.2: Freiwillige Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs bei Bestandsbauten



Nur Wohnbaugenossenschaften, die mindestens eine Massnahme umsetzen. N=32.

KOMMENTAR

Bei der Umstellung auf erneuerbare Energien spielen die befragten Wohnbaugenossenschaften eine Vorreiterrolle in der Immobilienbranche. Das ist erfreulich. Dennoch wird fast die Hälfte der Genossenschaftswohnungen noch fossil beheizt und auf den Dächern und an den Fassaden gibt es noch Platz für viele Photovoltaikanlagen. Dieses Potenzial gilt es in den nächsten Jahren konsequent auszuschöpfen. Dabei können gemeinnützige Wohnbauträger von einem Sonderprogramm des Bundesamts für Wohnungswesen BWO profitieren. Ein nicht zu unterschätzendes Energiesparpotenzial liegt zudem in einer guten Belegung der Wohnungen.

9 Belegungsvorgaben

9.1 Regelungen, Geltungsdauer und Umsetzung

Belegungsvorgaben helfen den gemeinnützigen Wohnbauträgern, ihre Wohnungen optimal auszunützen und den Wohnflächenverbrauch pro Person tief zu halten. Mit 85 % hat eine grosse Mehrheit der befragten Wohnbaugenossenschaften Belegungsvorgaben auch für die über 80 % freitragenden Wohnungen, für die es keine Belegungsvorschriften der Wohnbauförderung gibt.

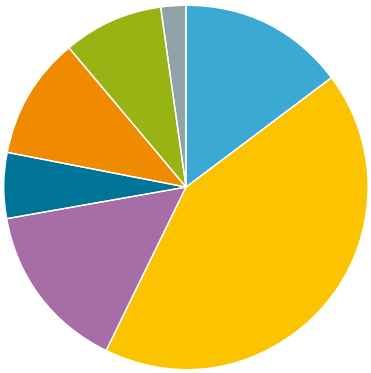
Gut 40 % der Wohnbaugenossenschaften folgen der Regel, dass die Zahl der Bewohnenden der Zimmerzahl minus 1 entsprechen muss, d. h. in einer 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung müssen mindestens zwei Personen wohnen. 15 % der Befragten legen die Zahl der Bewohnenden auf die Zimmerzahl minus 2 fest. Mit dieser Regelung darf in einer 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung auch eine Einzelperson wohnen. Weniger häufig sind Regelungen nach Zimmerzahl und Wohnfläche kombiniert. Belegungsvorgaben, die rein auf der Wohnfläche basieren, nutzt keine der befragten Genossenschaften (vgl. Grafik 9.1).

Wenn Wohnbaugenossenschaften Belegungsvorgaben machen, gelten sie in 95 % der Fälle für das ganze Mietverhältnis. 59 % der Wohnbaugenossenschaften mit Belegungsvorschriften wenden sie während der ganzen Mietdauer unverändert an. 36 % lockern die Vorgaben während des Mietverhältnisses (z. B. von Zimmerzahl minus 1 = Anzahl Bewohnende zu Zimmerzahl minus 2 = Anzahl Bewohnende). Lediglich zwei Wohnbaugenossenschaften (5 %) geben an, dass sie die Belegungsvorgaben nur zu Beginn des Mietverhältnisses kontrollieren.

Betrachtet man die gewählten Regelungen und die Geltungsdauer kombiniert, fällt auf, dass mehr als die Hälfte der Wohnbaugenossenschaften, die eine hohe Belegung verlangen (Zimmerzahl minus 1), diese Regelung während der Mietdauer lockern oder nicht mehr kontrollieren. Bei den Wohnbaugenossenschaften, die eine weniger dichte Belegung vorschreiben (Zimmerzahl minus 2), ist das nur bei zwei Genossenschaften der Fall.

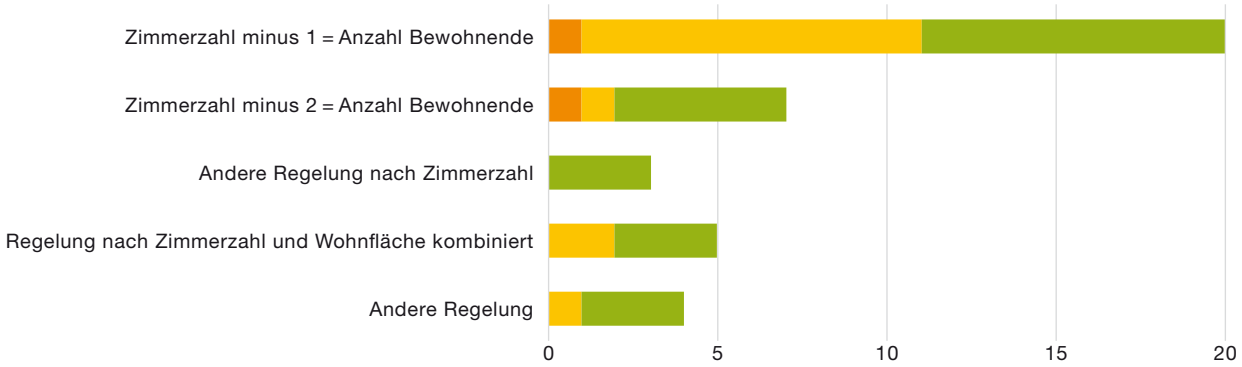
95 % der Wohnbaugenossenschaften mit Belegungsvorgaben geben an, dass sie ihre Vorgaben umsetzen können. Die zwei Genossenschaften, die dies verneinen, geben als Grund ein fehlendes internes Wohnungsangebot an. Beide haben weniger als 200 Wohnungen.

Grafik 9.1: Belegungsvorgaben zu Mietbeginn



Alle Wohnbaugenossenschaften. N=47.

Grafik 9.2: Belegungsvorgaben und Geltungsdauer



Während der ganzen Mietdauer
Während der ganzen Mietdauer, aber weniger restriktiv
Nur bei Mietbeginn

Nur Wohnbaugenossenschaften mit Belegungsvorschriften. N=39.

KOMMENTAR

Belegungsvorgaben sind ein wichtiges Instrument, um den verfügbaren Wohnraum effizient zu nutzen und den ökologischen Fussabdruck pro Bewohner:in zu verkleinern. Die meisten befragten Wohnbaugenossenschaften wenden auch im freitragenden Wohnungsbestand Belegungsvorgaben an. Während die Vorgaben bei Neuvermietungen meist problemlos umzusetzen sind, kann sich die Anwendung bei bestehenden Mietverhältnissen schwieriger gestalten. Oft kommt es zu Unterbelegungen, weil sich Haushalte nach der Familienphase verkleinern und es an passenden Kleinwohnungen fehlt. Wohnbaugenossenschaften sind deshalb gut beraten, einen ausgewogenen Wohnungsmix und insbesondere ausreichend Wohnungen für Einpersonenhaushalte zu erstellen. Für die Akzeptanz der Regeln sind zudem eine konsistente Umsetzung sowie die Gleichbehandlung aller Bewohnenden wichtig.

Mitarbeitende

Etwa zwei Drittel der Baugenossenschaften, die an der Branchenstatistik teilnehmen, haben mehr als 500 Wohnungen in ihrem Portfolio. Sie verwalten, bewirtschaften und unterhalten ihre Liegenschaften meist mit eigenen Mitarbeitenden. 96 % aller teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften haben dafür mindestens eine Person angestellt. Gesamthaft beschäftigen sie 951 Personen in 718 Vollzeitpensen.[12] Der grösste Teil der Arbeitspensen fliesst in die Hauswartung und die Immobilienbewirtschaftung.

Fünf der befragten Wohnbaugenossenschaften haben kein Personal für die Verwaltung und Bewirtschaftung angestellt. Davon haben zwei eine externe Firma mit der Verwaltung beauftragt und in drei Genossenschaften kümmert sich der Vorstand um diese Aufgaben.

10 Mitarbeitende nach Arbeitsbereichen

Eine Betrachtung der eingesetzten Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen erlaubt einen Vergleich zwischen verschieden grossen Wohnbaugenossenschaften (vgl. Tabelle 10.1). In diese Berechnungen fliessen jeweils nur die Daten der Genossenschaften ein, die überhaupt Mitarbeitende mit der entsprechenden Funktion angestellt haben. Zwischen den Wohnbaugenossenschaften gibt es grosse Unterschiede im Personalbestand. Vergleiche mit der Erhebung 2018 sind nur bedingt möglich, da der Fragebogen zum Personal neu strukturiert wurde.

Für die **Verwaltung und Bewirtschaftung** der Wohnungen (ohne Mitarbeitende Soziales/Gemeinschaft/Partizipation) setzen die Wohnbaugenossenschaften im Schnitt 0,63 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen ein. Die eigentliche Immobilienbewirtschaftung benötigt 0,28 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen. Mit einer Vollzeitstelle bewirtschaften die Wohnbaugenossenschaften also etwa 360 Wohnungen. In der kommerziellen Immobilienverwaltung rechnet man mit mehr Wohnungen pro Vollzeitstelle, dabei ist aber zu beachten, dass sich die Werte je nach Portfolio

Tabelle 10.1: Mitarbeitende nach Arbeitsgebieten und Vollzeitstellen auf 100 Wohnungen

	Anteil WBG mit Mitarbeitenden	Anzahl Vollzeitstellen	Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen*
Verwaltung und Bewirtschaftung	**89 %**	**293**	**0,73**
Immobilienbewirtschaftung	85 %	119	0,28
Finanzen/Buchhaltung	87 %	61	0,14
Soziales/Gemeinschaft/Partizipation	40 %	28	0,10
Weitere Mitarbeitende Verwaltung	72 %	86	0,21
Immobilienentwicklung/Bauprojekte	**55 %**	**46**	**0,13**
Hauswartung und Unterhalt	**96 %**	**289**	**0,77**
Hauswartung	94 %	230	0,52
Reinigung allgemeine Räume	53 %	59	0,25
Regiebetriebe (Maler:in, Gärtner:in, Handwerker:in)	**43 %**	**91**	**0,39**
Total Mitarbeitende (ohne Auszubildende)	**96 %**	**718**	**1,63**

* Bei der Berechnung werden nur Wohnbaugenossenschaften einbezogen, die Mitarbeitende in dieser Funktion beschäftigen.

[12] Mitarbeitende in Fremdbetrieben oder für die Verwaltung von Wohnungen für Dritte sind nicht mitgerechnet.

und erwarteter Dienstleistungsqualität stark unterscheiden können. Auf die **Hauswartung** (ohne Reinigungspersonal) entfallen bei den Wohnbaugenossenschaften im Schnitt 0,52 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen. Für die **Kerntätigkeit,** also für Verwaltung (ohne Soziales/Partizipation/Gemeinschaft), Bewirtschaftung und Hauswartung braucht es im Schnitt 1,15 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen.

Gut die Hälfte der Wohnbaugenossenschaften beschäftigen eigenes Personal für die **Reinigung** der Treppenhäuser und allgemeinen Räume, pro 100 Wohnungen kommen in diesen Fällen 0,25 Vollzeitstellen dazu. Sogenannte **Regiebetriebe** mit Maler:innen, Gärtner:innen oder anderen Handwerker:innen betreiben 43 % der Wohnbaugenossenschaften. Sie machen in diesen Genossenschaften im Schnitt 0,39 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen aus, die anderen Bauträger kaufen diese Dienstleistungen extern ein.

Da die Genossenschaften zahlreiche Neubauprojekte realisieren, erstaunt es nicht, dass über die Hälfte Mitarbeitende im Bereich **Immobilienentwicklung und Bauprojekte** beschäftigt. Mit 0,13 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen hat er ein ähnliches Gewicht wie der Bereich Finanzen und Buchhaltung. Grössere Wohnbaugenossenschaften beschäftigen zunehmend Fachpersonal für **Soziales, Gemeinschaft und Partizipation.** 40 % der befragten Betriebe haben entsprechende Mitarbeitende angestellt, pro 100 Wohnungen sind es 0,10 Vollzeitstellen.

Ein gutes Drittel der Wohnbaugenossenschaften engagiert sich in der **Ausbildung** von Lernenden. Insgesamt bilden sie 35 Lernende in den Bereichen Verwaltung und Bewirtschaftung (z. B. Kauffrau oder Kaufmann EFZ) sowie Hauswartung und Unterhalt (z. B. Fachfrau oder Fachmann Betriebsunterhalt EFZ sowie Unterhaltspraktiker:in EBA) aus.

KOMMENTAR

Bei den grösseren Wohnbaugenossenschaften ist seit längerer Zeit eine Professionalisierung von Verwaltung, Bewirtschaftung und Unterhalt im Gange. Das spiegelt sich in den Mitarbeitendenzahlen, aber auch in den steigenden Personalausgaben für diese Aufgabengebiete. Mit dieser Branchenstatistik wurden erstmals die Mitarbeitenden für Immobilienentwicklung und Bauprojekte separat erhoben. Es zeigt sich, dass mehr als die Hälfte der Wohnbaugenossenschaften Mitarbeitende in diesem Bereich beschäftigt und sie mit 0,13 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen nicht zu vernachlässigen sind. Noch relativ neu in den Wohnbaugenossenschaften ist das Berufsfeld Soziales, Partizipation und Gemeinschaft. Entsprechende Mitarbeitende, die Bewohnende unterstützen, bei Konflikten beraten und die Nachbarschaften sowie die Partizipation stärken, sind bereits in 40 % der befragten Wohnbaugenossenschaften anzutreffen. Die Finanzierung solcher Stellen ist nicht in der Betriebsquote von 3,25 % vorgesehen, kann aber im Einzelfall bei der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen der Stadt Zürich beantragt werden. Einige Wohnbaugenossenschaften bezahlen die entsprechenden Mitarbeitenden auch über ihren Solidaritätsfonds oder andere interne Fonds.

Die Professionalisierung des Tagesgeschäfts ist eine wichtige Voraussetzung, damit sich der Vorstand auf die strategischen Fragen konzentrieren und die langfristige Erneuerung der Wohnbaugenossenschaft vorantreiben kann.

Gut ein Drittel der Wohnbaugenossenschaften bildet Lernende aus. Es ist sehr zu begrüssen, wenn sich die Wohnbaugenossenschaften in der Ausbildung engagieren – auch um dem Fachkräftemangel in der Immobilienbranche entgegenzuwirken. Für kleinere Wohnbaugenossenschaften, die allein keine Lernende ausbilden können, besteht die Möglichkeit, sich dem Berufslehr-Verbund bvz anzuschliessen. In diesem Modell absolvieren Lernende ihre Ausbildung in verschiedenen Betrieben.

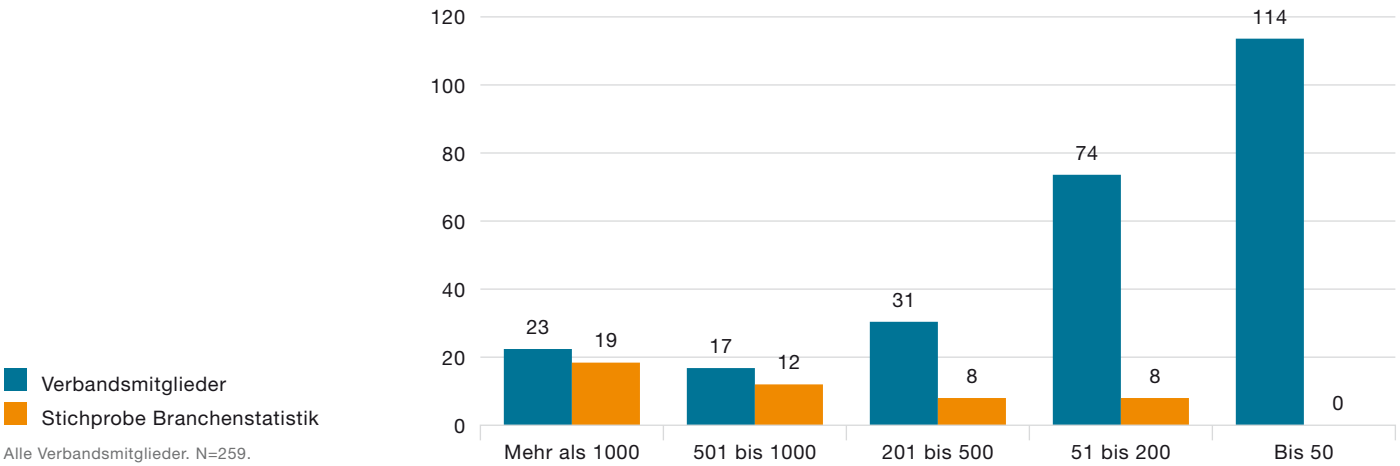
Methodik und Vergleichbarkeit

11 Teilnehmerkreis und Repräsentativität

Der Teilnehmerkreis der Branchenstatistik sind gemeinnützige Wohnbauträger, die Mitglied von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* sind, ihren Wohnungsbestand hauptsächlich in der Stadt Zürich haben und mehr als 50 Wohnungen besitzen. Im Rechnungsjahr 2021 erfüllten 78 gemeinnützige Wohnbauträger diese Bedingungen und wurden zur Teilnahme eingeladen. Die 181 Verbandsmitglieder mit weniger als 50 Wohnungen wurden bewusst nicht in die Erhebung einbezogen. Sie werden meist direkt vom Vorstand verwaltet und der Aufwand dafür ist schwer zu ermitteln.

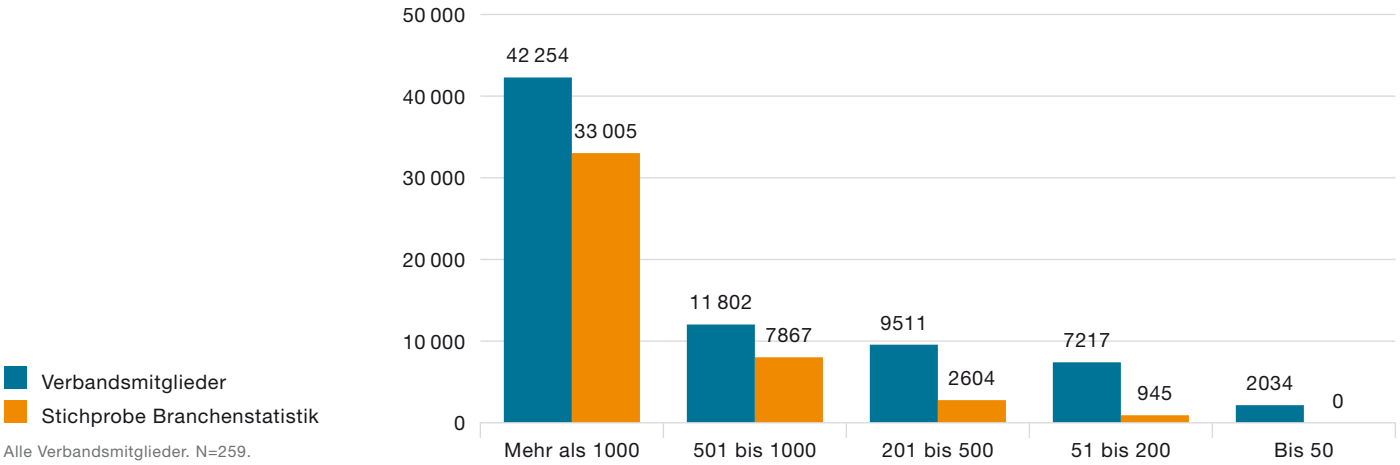
Den Fragebogen komplett ausgefüllt haben 47 gemeinnützige Wohnbauträger. Das entspricht einer Teilnahmerate von 60 %. Die befragten Wohnbaugenossenschaften besitzen zusammen

Grafik 11.1: Teilnehmende Wohnbaugenossenschaften nach Grössenklasse



Alle Verbandsmitglieder. N=259.

Grafik 11.2: Teilnehmende Wohnbaugenossenschaften nach Wohnungszahl



Alle Verbandsmitglieder. N=259.

44 421 Wohnungen, davon 34 463 Wohnungen auf Stadtzürcher Boden. Die restlichen 9958 Wohnungen verteilen sich mehrheitlich auf die Agglomeration Zürich. In der Branchenstatistik sind knapp zwei Drittel aller gemeinnützigen Wohnungen im Kanton Zürich abgedeckt (vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2022). Vergleicht man die Stadtzürcher Wohnungen in der Branchenstatistik mit dem Gesamtbestand an Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich (vgl. Statistik Stadt Zürich 2022b), sind sogar rund 80 % vertreten.

An der Branchenstatistik beteiligen sich die Wohnbaugenossenschaften mit mehr als 500 Wohnungen überproportional (vgl. Grafik 11.1). In den Grössenklassen 501 bis 1000 Wohnungen füllten 71 % der Verbandsmitglieder den Fragebogen aus, in der Grössenklasse über 1000 Wohnungen waren es sogar 83 %. Wohnbaugenossenschaften mit einem Wohnungsbestand zwischen 51 und 500 Wohnungen sind hingegen untervertreten. Sie beteiligten sich mit 11 % (51 bis 200 Wohnungen) bzw. 26 % (201 bis 500 Wohnungen) unterdurchschnittlich an der Erhebung.

Nach Wohnungszahl betrachtet wird die Dominanz der grossen Wohnbaugenossenschaften in der Erhebung noch deutlicher. 92 % der Wohnungen in der Stichprobe befinden sich im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die mehr als 500 Wohnungen in ihrem Portfolio haben. Die Wohnungen von Genossenschaften mit bis zu 500 Wohnungen sind gemessen am gesamten Wohnungsbestand dieser Verbandsmitglieder untervertreten (vgl. Grafik 11.2).

Vergleicht man die Kennzahlen der grossen Wohnbaugenossenschaften (mehr als 500 Wohnungen) in der Stichprobe mit jenen der kleinen Wohnbaugenossenschaften (50 bis 500 Wohnungen), lassen sich einige Unterschiede erkennen. In Tabelle 11.3 ist ersichtlich, dass die kleineren Wohnbaugenossenschaften im Durchschnitt klar höhere Anlage- und Gebäudeversicherungswerte pro Wohnung ausweisen. Die Betriebs- und Verwaltungskosten sind bei den kleineren Wohnbaugenossenschaften um ein Viertel höher, was plausibel ist, wenn man bedenkt, dass sich mehr Wohnungen effizienter verwalten und unterhalten lassen. Die Mietzinseinnahmen sind ebenfalls höher, jedoch nicht im gleichen Masse wie die Kosten.

Da die Gesamtergebnisse der Branchenstatistik hauptsächlich auf den Daten der grossen Wohnbaugenossenschaften beruhen, ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu bedenken, dass sie sich nur bedingt auf Wohnbaugenossenschaften mit weniger als 500 Wohnungen übertragen lassen.

Tabelle 11.3: Vergleich grosse und kleine Wohnbaugenossenschaften

	Mehr als 500 Wohnungen	50 bis 500 Wohnungen	Differenz*	Alle
Anzahl Teilnehmende	31	16		47
Durchschnittliche Anzahl Wohnungen	1 318	222		945
Durchschnittliche Anzahl Zimmer	3,4	3,5		3,4
Anteil Reiheneinfamilienhäuser	5,5 %	3,2 %		5,3 %
Anteil Wohnungen im Baurecht	14,0 %	17,4 %		14,2 %
Anteil subventionierte Wohnungen	2,1 %	2,6 %		2,2 %
Anlagewert pro Wohnung gem. Bilanz (in CHF)	293 789	343 139	+17 %	297 732
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung (in CHF)	324 247	390 758	+21 %	329 561
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Wohnung (in CHF)	6 157	7 616	+24 %	6 273
Mietertrag pro Wohnung (in CHF)	13 579	15 668	+15 %	13 746

* Vergleichsbasis = Mehr als 500 Wohnungen

12 Vergleiche zwischen Bauträgern

Die teilnehmenden Wohnbaugenossenschaften unterscheiden sich stark in ihrem Liegenschaftsbestand: Im Durchschnitt besitzen die befragten Wohnbaugenossenschaften 945 Wohnungen. Die kleinste Genossenschaft in der Stichprobe hat 55 Wohnungen in ihrem Portfolio, die grösste 5085 Wohnungen. Der Median liegt bei 710 Wohnungen.

Der Anteil der Reiheneinfamilienhäuser liegt im Mittel bei 5,3 %. Während die Hälfte der Teilnehmenden gar keine Reiheneinfamilienhäuser besitzt, beträgt ihr Anteil in einzelnen Wohnbaugenossenschaften bis zu 47,5 %. Auch das Durchschnittsalter der Siedlungen variiert. Gewichtet nach Wohnungen beträgt es im Mittel 45,2 Jahre, in den einzelnen Genossenschaften sind die Siedlungen im Durchschnitt zwischen 5 und 112 Jahre alt. Der Anteil der Gewerbeflächen beläuft sich durchschnittlich auf 4,2 %, er liegt in den einzelnen Genossenschaften zwischen 0,5 % und 36,1 %.

Diese Unterschiede wirken sich auf die Anlage- und Gebäudeversicherungswerte und weitere Kennzahlen aus. Die Durchschnittswerte pro Wohnung sind deshalb vorsichtig heranzuziehen. Wohnbaugenossenschaften mit einem hohen Anteil an Reiheneinfamilienhäusern, einem hohen Gewerbeanteil oder einem untypischen Wohnungsmix vergleichen ihre Kennzahlen besser mit den Angaben pro Zimmer oder pro m².

Nicht alle Wohnbauträger waren in der Lage, Angaben zu den Wohn- und Gewerbeflächen zu machen. Die 30 Teilnehmenden, die Flächenangaben erfassten, besitzen im Durchschnitt mehr Wohnungen. Die durchschnittliche Zimmerzahl pro Wohnung unterscheidet sich nicht zwischen Teilnehmenden mit oder ohne Flächenangaben. Auffallend sind die tieferen mittleren Anlagewerte (vgl. Tabelle 12.1). Auch die Gebäudeversicherungswerte, der Aufwand für Unterhalt und Verwaltung sowie die Mieterträge sind tiefer als bei den Wohnbaugenossenschaften ohne Flächenangaben. Die finanziellen Kennzahlen pro m² sind deshalb als konservative Schätzung zu betrachten.

Tabelle 12.1: Vergleich Wohnbaugenossenschaften mit und ohne Flächenangaben

	Mit Flächenangabe	Ohne Flächenangabe	Differenz*	Alle
Anzahl Teilnehmende	30	17		47
Durchschnittliche Anzahl Wohnungen	1 011	828		945
Durchschnittliche Anzahl Zimmer	3,4	3,4		3,4
Anteil Reiheneinfamilienhäuser	6,6 %	2,4 %		5,3 %
Anteil Wohnungen im Baurecht	13,6 %	15,7 %		14,2 %
Anteil subventionierte Wohnungen	2,3 %	1,9 %		2,2 %
Anlagewert pro Wohnung gem. Bilanz (in CHF)*	280 121	335 674	–17 %	297 732
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung (in CHF)	321 081	347 832	–8 %	329 561
Betriebs- und Verwaltungskosten pro Wohnung (in CHF)	6 194	6 445	–4 %	6 273
Mietertrag pro Wohnung (in CHF)	13 410	14 469	–7 %	13 746

* Vergleichsbasis = Ohne Flächenangabe

13 Vergleiche zwischen Erhebungszeitpunkten

Vergleiche über die Zeit sind mit der Branchenstatistik nur bedingt möglich und vorsichtig zu interpretieren. Obwohl ein Teil der Bauträger seit Jahren teilnimmt, handelt es sich bei der Branchenstatistik nicht um eine Längsschnittuntersuchung. Dazu müssten immer wieder die gleichen Wohnbaugenossenschaften befragt werden. Der Teilnehmerkreis variiert jedoch zwischen den Erhebungszeitpunkten. Verändern sich die Kennzahlen zwischen zwei Zeitpunkten, kann die Ursache in der unterschiedlichen Zusammensetzung der befragten Stichproben liegen oder in Veränderungen bei den einzelnen Genossenschaften. Diese zwei Effekte lassen sich anhand der Daten nicht unterscheiden.

In den Erhebungen 2018 und 2021 war der Teilnehmerkreis der Branchenstatistik jedoch relativ konstant. 43 der 47 Wohnbaugenossenschaften in der aktuellen Erhebung waren bereits 2018 dabei. Vier Genossenschaften mit 1381 Wohnungen haben 2021 nicht mehr teilgenommen. Drei Wohnbaugenossenschaften mit total 1292 Wohnungen sind neu dazugekommen. Die neuen Teilnehmenden unterscheiden sich in einigen Merkmalen von den bisherigen. Gemessen an der gesamten Stichprobe von 44 421 Wohnungen ist ihr Anteil aber zu gering, um die Ergebnisse inhaltlich relevant zu beeinflussen.

Tabellen- und Grafikverzeichnis

Tabelle	3.1	Teilnehmende im Vergleich zur Branchenstatistik 2018 **10**
Tabelle	3.2	Finanzkennzahlen im Vergleich zur Branchenstatistik 2018 **11**
Tabelle	4.1	Bilanzkennzahlen zu den Liegenschaften **14**
Tabelle	4.2	Fremdkapitalbelastung **15**
Grafik	4.3	Zusammensetzung des Fremdkapitals **15**
Tabelle	4.4	Eigenkapital **16**
Grafik	4.5	Zusammensetzung des Eigenkapitals **16**
Grafik	4.6	Zusammensetzung der Immobilienfinanzierung **17**
Tabelle	5.1	Erträge **18**
Tabelle	5.2	Soll- und Ist-Mieterträge nach dem Zürcher Kostenmietmodell **19**
Grafik	5.3	Kostenstruktur anhand des Mietfrankens **20**
Grafik	5.4	Entwicklung der Kosten 1992 bis 2021 **21**
Tabelle	5.5	Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten **22**
Tabelle	5.6	Abschreibungen und Rückstellungen **23**
Grafik	5.7	Entwicklung der Erneuerungsfonds **24**
Tabelle	5.8	Betriebsquote und effektive Kosten **26**
Tabelle	5.9	Finanzierungskosten und Baurechtszinsen **27**
Tabelle	5.10	Zinssätze auf dem Fremdkapital **27**
Tabelle	5.11	Cashflow und Bruttorendite **28**
Tabelle	5.12	Entwicklung der maximalen Kostenmiete **29**
Grafik	6.1	Veränderung des Wohnungsmix **31**
Tabelle	6.2	Baurechte und subventionierte Wohnungen **32**
Tabelle	7.1	Bau und Kauf von Wohnungen 2019 bis 2021 **34**
Grafik	7.2	Neubau und Kauf von Wohnungen 2017 bis 2021 **35**
Grafik	7.3	Zusätzliche Wohnungen in der Stadt und der Agglomeration Zürich 2017 bis 2021 **35**
Grafik	7.4	Einschätzung der Chancen zur Vergrösserung des Wohnungsangebots **36**
Tabelle	7.5	Wachstumspläne in den nächsten fünf Jahren **37**
Grafik	8.1	Anteil Wohnungen nach Wärmeerzeugungsmethode **39**
Grafik	8.2	Freiwillige Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs bei Bestandsbauten **40**
Grafik	9.1	Belegungsvorgaben zu Mietbeginn **41**
Grafik	9.2	Belegungsvorgaben und Geltungsdauer **42**
Tabelle	10.1	Mitarbeitende nach Arbeitsgebieten und Vollzeitstellen auf 100 Wohnungen **43**
Grafik	11.1	Teilnehmende Wohnbaugenossenschaften nach Grössenklasse **46**
Grafik	11.2	Teilnehmende Wohnbaugenossenschaften nach Wohnungszahl **46**
Tabelle	11.3	Vergleich grosse und kleine Wohnbaugenossenschaften **47**
Tabelle	12.1	Vergleich Wohnbaugenossenschaften mit und ohne Flächenangaben **48**

Literaturverzeichnis

Bundesamt für Statistik (2021): BFS aktuell. Szenarien zur Entwicklung der Privathaushalte in der Schweiz und in den Kantonen 2020–2050.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2020): Wohnraumförderungsgesetz WFG. Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen. Merkblatt vom Juni 2020.

EnergieSchweiz (2021): Stromverbrauch eines typischen Haushalts. Faktenblatt August 2021.

Kanton Zürich, Steueramt (2005): Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20. Juni 2005. Zürcher Steuerbuch ZStN-Nummer 64.1.

Pensionskasse der Stadt Zürich (2021): Hypothekarreglement. Beschluss des Stiftungsrates vom 6. April 2021.

Stadt Zürich, Finanzdepartement (2022): Grundstücke und Baurechte. Webartikel unter: https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/baurecht.html

Stadt Zürich, Stadtrat (2020): Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel, Bericht 2016–2019. November 2020. STRB Nr. 828/2020.

Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss (1996/2009): Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement). 841.150. Stadtratsbeschluss vom 19. Juni 1996 (1199) mit Änderungen bis 27. Mai 2009 (690).

Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss (1924/1926/1966/2012): Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues. 841.110. STRB von 1924, Änderungen 1926, 1966 und 2012.

Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss (2003/2016): Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement). 841.170. Stadtratsbeschluss vom 19. November 2003 (1743) mit Änderungen bis 21. Dezember 2016 (1059).

Statistisches Amt des Kantons Zürich (2022): Gemeinnützige Wohnungen in Gemeinden des Kantons Zürich [Anz.]. Datensatz, aktualisiert am 19.9.2022 unter: https://www.zh.ch/de/politik-staat/opendata.zhweb-noredirect.zhweb-cache.html?keywords=ogd#/datasets/1723@statistisches-amt-kanton-zuerich/distributions/3221

Statistik Stadt Zürich (2020): Bauliche Verdichtung aktuell. Webartikel unter: https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2020-04-07_Bauliche-Verdichtung-aktuell.html
Stand: 13.9.2022

Statistik Stadt Zürich (2022a): Abfragetool Mietpreiserhebung (MPE). Onlinetool unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/datenbanken-anwendungen/mietpreiserhebung.html
Stand: 11.11.2022

Statistik Stadt Zürich (2022b): Wohnungsbestand. Webartikel unter: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/gebaeude-wohnungen/wohnungsbestand.html#wohnungsbestand_nacheigentumsartundzimmerzahlseit2010
Stand 11.11.2022

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (2021): Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich. Kennzahlen zu Wohnungsangebot, Mieten und Bewohnerschaft.

Anhang

Bilanzen
in CHF

Aktiven	Summe	Pro Wohnung Durchschnitt	Pro Wohnung Median	Pro Wohnung Minimum	Pro Wohnung Maximum
Umlaufvermögen	248 096 569	5 585	5 908	1 043	30 463
Anlagewert Liegenschaften (ohne Landwert bei Liegenschaften im Baurecht)	13 225 551 009	297 732	280 478	157 060	923 401
Abschreibungen Liegenschaften (inkl. Heimfallfonds)	–2 069 765 328	–46 594	–49 235	0	–79 628
Baukonti	467 833 531	10 532	3 978	0	77 213
Übriges Anlagevermögen	120 775 774	2 719	379	2	26 396
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	–9 475 125	–213	0	0	17 266
Total Aktiven	**11 983 016 431**	**269 760**			
Passiven					
Kreditoren und Kontokorrentkredite	66 275 993	1 492	1 395	0	8 259
Langfristiges Fremdkapital mit kurzer Restlaufzeit	114 782 683	2 584	323	0	29 559
Depositenkasse	1 032 553 503	23 245	15 998	0	87 711
Transitorische Passiven	93 962 254	2 115	2 206	78	11 075
Hypotheken und Anleihen	8 393 001 749	188 942	178 121	25 381	772 293
Erneuerungsfonds	1 549 537 143	34 883	33 714	0	65 427
Solidaritätsfonds	24 738 164	557	189	0	3 375
Rückstellungen und interne Fonds	103 451 799	2 329	419	0	40 910
Genossenschaftskapital	432 231 040	9 730	7 575	2 294	66 276
Reserven	135 527 036	3 051	814	61	15 488
Gewinn Rechnungsjahr	16 531 080	372	242	–381	4 577
Gewinnvortrag	20 423 985	460	159	–10 136	8 003
Total Passiven	**11 983 016 431**	**269 760**			

Pro Zimmer Durchschnitt	**Pro Zimmer** Median	**Pro Zimmer** Minimum	**Pro Zimmer** Maximum	**Pro m²** Durchschnitt	**Pro m²** Median	**Pro m²** Minimum	**Pro m²** Maximum
1 635	1 807	298	8 510	61.9	74.9	11.4	178.9
87 134	81 550	45 021	257 966	3 449.5	3 461.4	2 038.9	4 617.7
–13 636	–14 731	–22 294	0	–575.8	–623.1	–911.0	0
3 082	1 135	0	20 001	116.2	45.2	0	874.0
796	111	1	7 710	27.5	3.4	0.0	150.1
–62	0	–4824	0	–2.9	0	–26.4	0
78 948							
437	392	0	2 517	16.9	16.0	2.5	78.1
756	94	0	9 104	35.7	9.2	0	408.3
6 803	4 229	0	21 740	315.9	213.4	0	645.6
619	647	22	3 094	24.6	26.4	0.9	70.3
55 296	49 870	7 880	215 752	2 050.8	2 223.9	322.3	3 866.6
10 209	9 640	0	19 938	446.4	435.8	0	618.7
163	56	0	1 009	6.4	3.7	0	31.4
682	124	0	10 603	18.9	2.8	0	374.3
2 848	2 213	770	18 515	102.6	98.5	33.6	408.5
893	250	17	4 638	48.5	11.3	0.8	191.3
109	71	–113	1 279	4.8	2.8	–5.4	28.1
135	41	–2 832	2 204	4.8	1.4	–15.4	80.6
78 948							

Erfolgsrechnungen
in CHF

Ertrag	Summe	Pro Wohnung Durchschnitt	Pro Wohnung Median	Pro Wohnung Minimum	Pro Wohnung Maximum
Mietzinseinnahmen Wohnungen	610 601 716	13 746	14 028	10 148	23 589
Mietzinseinnahmen Parkplätze	32 225 361	725	646	0	1 533
Mietzinseinnahmen Gewerbe	27 955 272	629	254	0	22 268
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	9 359 976	211	102	0	1 435
Übrige Erträge	12 777 236	288	179	–35	891
Total Ertrag	**692 919 561**	**15 599**			
Aufwand					
Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal	146 600 474	3 300	3 135	1 787	7 612
Abgaben und Versicherungen	26 803 469	603	699	0	1 773
Übriger Betriebsaufwand	12 402 247	279	79	0	2 447
Löhne und Sozialleistungen Verwaltungspersonal	48 732 608	1 097	984	0	12 793
Entschädigungen Vorstand, Kommissionen, Revision	5 853 985	132	152	0	1 063
Übriger Verwaltungsaufwand	23 762 912	535	454	0	6 045
Zwischentotal	**264 155 695**	**5 947**			
Einlagen Erneuerungsfonds	135 662 280	3 054	3 084	678	6 644
Einlagen interne Fonds (inkl. Solidaritätsfonds)	8 241 261	186	0	0	1 479
Abschreibungen Liegenschaften	146 550 242	3 299	2 964	0	7 612
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	6 412 477	144	53	0	2 363
Fremdkapitalzinsen	86 236 498	1 941	1 719	365	8 057
./. Zinserträge	–964 119	–22	–1	–454	0
Zinsen auf Depositenkasse	8 877 849	200	124	0	1 778
Baurechtszinsen	10 776 258	243	104	0	1 746
Betrieblicher Nebenerfolg	27 643	1	0	–111	474
Ausserordentliche Ergebnisse	3 038 738	68	0	–975	1 879
Steuern	8 098 672	182	149	–43	996
Total Aufwand	**677 113 493**	**15 243**			
Betriebserfolg	15 806 068	356	213	–916	1 919

Anlage- und Gebäudeversicherungswerte
in CHF

Ertrag	Summe	Pro Wohnung Durchschnitt	Pro Wohnung Median	Pro Wohnung Minimum	Pro Wohnung Maximum
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	13 225 551 009	297 732	280 478	157 060	923 401
Anlagewert Liegenschaften total (inkl. Landwert Liegenschaften im Baurecht)*	13 963 184 147	314 337	290 306	157 060	1 010 707
Anlagewert Liegenschaften nur Wohnanteil**	12 484 577 788	281 051	266 419	138 129	923 401
Gebäudeversicherungswert	14 639 440 482	329 561	327 956	234 193	788 788
Gebäudeversicherungswert nur Wohnanteil**	13 834 901 843	311 450	320 922	223 281	788 788

* Ist der Landwert bei Liegenschaften im Baurecht nicht bekannt, wird ein hypothetischer Landwert errechnet («kapitalisierte Baurechte») und zum Anlagewert addiert (siehe Kapitel 4.1).

** Korrigiert um den Anteil Gewerbefläche und den Wert der unterirdischen Parkplätze.

Pro Zimmer Durchschnitt	Pro Zimmer Median	Pro Zimmer Minimum	Pro Zimmer Maximum	Pro m² Durchschnitt	Pro m² Median	Pro m² Minimum	Pro m² Maximum
4 023	4 099	3 125	6 221	165.1	170.8	130.9	239.4
212	199	0	432	8.9	7.8	0	14.8
184	79	0	6 221	6.3	3.7	0	59.2
62	30	0	401	2.3	1.4	0	5.7
84	50	–10	271	3.5	2.4	–0.4	11.0
4 565				**186.1**			
966	907	519	2 320	40.1	37.1	15.4	72.0
177	208	0	459	7.5	9.1	0.6	16.7
82	24	0	634	3.7	0.9	0	22.4
321	286	0	3 574	13.1	12.7	0	33.0
39	44	0	297	1.5	1.9	0	8.3
157	139	0	1 689	6.6	6.4	0	20.1
1 740				**72.4**			
894	908	192	1 856	37.8	38.5	8.1	71.2
54	0	0	413	1.8	0	0	17.3
966	913	0	1 998	38.3	36.9	13.1	62.8
42	15	0	660	1.6	0.7	0	19.9
568	506	107	2 090	21.5	21.8	5.8	67.6
–6	–0	–132	0	–0.3	–0	–5.8	0
58	35	0	461	2.5	1.9	0	16.3
71	32	0	488	3.2	1.1	0	18.7
0	0	–32	139	–0.0	0	–1.2	3.5
20	0	–271	570	0.3	0	–10.0	25.4
53	43	–12	278	2.2	1.5	–0.5	8.3
4 461				**181.3**			
104	61	–256	644	4.8	2.8	–5.4	28.1

Pro Zimmer Durchschnitt	Pro Zimmer Median	Pro Zimmer Minimum	Pro Zimmer Maximum	Pro m² Durchschnitt	Pro m² Median	Pro m² Minimum	Pro m² Maximum
87 134	81 550	45 021	257 966	3 449	3 461	2 039	4 618
91 994	83 505	45 021	282 356	3 597	3 666	2 039	4 618
82 252	76 795	40 594	257 966				
96 449	97 188	78 583	220 360	3 954	4 044	3 409	5 294
91 149	92 226	74 921	220 360				

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.