



# Branchenstatistik der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Region Zürich

---

Ergebnisse zum Rechnungsjahr 2024

---

---

Mit Unterstützung der



Zürcher  
Kantonalbank

## Begriffe von A bis Z

### Abschreibungen

Abschreibungen reflektieren den geplanten fortlaufenden Wertverlust einer Liegenschaft 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 den 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 kann das Baurecht verlängert werden oder es tritt der Heimfall ein. Dann fällt das Gebäude 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. Er wird von der Gebäudeversicherung des Standortkantons festgelegt.

### 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 Tantlemen 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. Gemeinnützige Wohnbauträger können verschiedene Rechtsformen haben. Siehe auch → Wohnbaugenossenschaften.

### 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) sowie Abschreibungen 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 Unterhalt, Betrieb, Verwaltung, Abschreibungen und Rückstellungen 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 Mitglieder- genossenschaft. Ihre Bewohner werden Mitglieder der Genossenschaft, kaufen Anteilscheine und haben ein Stimmrecht an der Generalversammlung. Seltener gibt es auch Unternehmergegenossenschaften. Daneben existieren Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften, die sich ebenfalls dem gemeinnützigen Wohnungsbau widmen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	4
<b>Die wichtigsten Ergebnisse in Kürze</b>	6
<b>Einleitung</b>	9
1 Ziel und Aufbau des Berichts	9
2 Datengrundlage	9
3 Wichtigste Merkmale der teilnehmenden gemeinnützigen Wohnbauträger	10
<b>Wohnungsbestand und Wachstum</b>	13
4 Wohnungsbestand und Wohnungsmix	13
5 Geförderter Wohnungsbau: Baurechte und subventionierte Wohnungen	14
6 Bau und Erwerb von Liegenschaften	16
<b>Finanzkennzahlen</b>	19
7 Bilanz	19
7.1 Aktiven: Anlagewerte, Abschreibungen und Restwerte	19
7.2 Passiven: Fremd- und Eigenkapital	21
8 Erfolgsrechnung	24
8.1 Erträge: Mieteinnahmen und weitere Erträge	24
8.2 Berechnung der Kostenmiete und effektive Mieterträge	25
8.3 Gesamtkosten, Kostenstruktur und Kostenentwicklung	27
8.4 Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten	29
8.5 Abschreibungs- und Rückstellungsaufwand	30
8.6 Betriebsquote und effektiver Aufwand	32
8.7 Finanzierungskosten und hypothekarischer Referenzzinssatz	34
8.8 Cashflow und Bruttorendite	35
<b>Mitarbeitende</b>	37
9 Mitarbeitende nach Arbeitsbereichen	37
<b>Methodik und Vergleichbarkeit</b>	40
10 Teilnehmerkreis und Repräsentativität	40
11 Vergleiche zwischen Bauträgern	42
11.1 Unterschiede nach Wohnungszahl	42
11.2 Wohnbauträger mit und ohne Flächenangaben	42
12 Vergleiche zwischen Erhebungszeitpunkten	45
12.1 Bereinigter Vergleich zwischen 2021 und 2024	46
<b>Literaturverzeichnis</b>	50
<b>Tabellen- und Grafikverzeichnis</b>	51
<b>Anhang</b>	52
1 Bilanzen	52
2 Erfolgsrechnungen	54
3 Gebäudeversicherungs- und Anlagewerte	54

# Grusswort der ZKB

Wohnbaugenossenschaften leisten einen zentralen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum und tragen damit wesentlich zur Lebensqualität bei. Für uns von der Zürcher Kantonalbank sind darum auch die Zürcher Wohnbaugenossenschaften und die weiteren gemeinnützigen Bauträger ein äusserst wichtiges Kundensegment. Vor über 15 Jahren haben wir die erste Sponsoring-Vereinbarung mit dem Regionalverband Zürich abgeschlossen – was die langjährige und geschätzte Zusammenarbeit zusätzlich unterstreicht.

Auch die Branchenstatistik ist seit einiger Zeit ein fester Bestandteil dieser Vereinbarung. Sie konnte sich über die Jahre als unverzichtbares Arbeitsinstrument für die Verbandsmitglieder etablieren und wird in der Branche hochgeschätzt. Die Statistik dient dabei nicht nur als wichtiger Benchmark, sondern ist auch für die Bank ein wesentlicher Vergleichswert bei der Bewertung und Kreditgewährung.

Darüber hinaus bietet die Branchenstatistik wertvolle Einblicke in die Entwicklung und Bedeutung der Genossenschaftsbewegung. Sie zeigt eindrücklich, wie sich die Wohnbaugenossenschaften den aktuellen Herausforderungen stellen – und verantwortungsvolle sowie zukunftsorientierte Lösungen entwickeln.

Als die nahe Bank mit ausdrücklichem Leistungsauftrag für die Menschen und Unternehmen im Kanton Zürich sind wir stolz darauf, die Wohnbaugenossenschaften als verlässliche Partnerin zu begleiten. Gemeinsam können wir dazu beitragen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau auch in Zukunft eine tragende Rolle spielt und die Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllt.

Wir danken dem Regionalverband Zürich für das grossartige Engagement rund um die Erstellung dieser umfassenden Branchenstatistik und wünschen allen Leserinnen und Lesern spannende Einblicke sowie inspirierende Erkenntnisse.

**Heini Dändliker und Heinz Wiedmer**  
Zürcher Kantonalbank

# Vorwort des Verbands

An Arbeit mangelt es den gemeinnützigen Wohnbauträgern derzeit nicht: Die Mieten in der Region Zürich explodieren und parallel dazu wächst die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Es ist daher dringlicher denn je, das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen auszubauen. Gleichzeitig muss der bestehende Gebäudebestand klimaverträglich erneuert und sinnvoll verdichtet werden – ohne die sozialen Folgen zu vernachlässigen. Um diese Herausforderungen zu meistern, braucht es nicht nur Fachwissen und ein gutes Gespür für komplexe Zusammenhänge, sondern auch eine stabile finanzielle Basis. Denn bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten kann nur, wer seine Finanzen im Griff hat.

Mit der Branchenstatistik stellt *Wohnbaugenossenschaften Zürich* ein wichtiges Hilfsmittel zur Verfügung, um die finanzielle Situation von gemeinnützigen Wohnbauträgern einzudringen. Als Kostenstatistik wurde sie erstmals 1976 vom schweizerischen Dachverband herausgegeben, ab 2012 hat sie der Zürcher Regionalverband übernommen und laufend weiterentwickelt. Die Branchenstatistik richtet sich nicht nur an die Mitglieder des Verbands und an weitere gemeinnützige Wohnbauträger, sondern auch an unsere Finanzierungspartner und politische Entscheidungsträger:innen. Eine Fülle von Vergleichszahlen zu Liegenschaftswerten, Finanzierung, Kosten und Erträgen erlaubt es den Mitgliedern, ihre finanzielle Situation zu überprüfen und mit anderen zu vergleichen. Außerdem ist die Branchenstatistik ein Nachschlagewerk für alle, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau und seine Leistungsfähigkeit interessieren.

Seit der letzten Branchenstatistik zum Rechnungsjahr 2021 haben sich wichtige Rahmenbedingungen verändert. Die Hypothekarzinsen sind gestiegen und die Gebäudeversicherungswerte wurden – getrieben von der hohen Bausteuerung – zwei Mal erhöht. Damit waren erstmals seit vielen Jahren Mietzinserhöhungen nötig. Unterdessen sind die Zinsen wieder gesunken. Die Ergebnisse der vorliegenden Branchenstatistik zeigen, dass die gemeinnützigen Bauträger verantwortungsbewusst gehandelt haben und damit kurzfristige Schwankungen der Mieten vermeiden konnten. Dieses Vorgehen führte aber dazu, dass die Erträge zurzeit eher tief sind. Eine sorgfältige Analyse der individuellen Situation jedes Wohnbauträgers ist deshalb angezeigt. Generell zeigt sich seit längerer Zeit, dass die Ausgestaltung des Kostenmietmodells es nicht erlaubt, die langfristige Erneuerung des Gebäudebestands zu sichern und genügend Reserven zu bilden, um zu wachsen und das Wohnungsangebot zu vergrössern. Wenn die gemeinnützigen Wohnbauträger ihren Beitrag zur Überwindung der aktuellen Wohnungskrise leisten sollen, brauchen sie dringend mehr wirtschaftlichen Handlungsspielraum. Dafür wird sich der Verband auch zukünftig einsetzen.

Die Branchenstatistik ist nur möglich dank der Teilnehmenden, die ihre Betriebsdaten aufbereiten und zur Verfügung stellen. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* dankt ihnen herzlich. Ein herzlicher Dank geht ebenfalls an die Zürcher Kantonalbank, welche die Datenerhebung und die Erstellung dieses Berichts mit einem grosszügigen Betrag unterstützt.

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

**Andreas Wirz**  
Präsident  
*Wohnbaugenossenschaften Zürich*

# Die wichtigsten Ergebnisse in Kürze

**Mit der Branchenstatistik erhebt Wohnbaugenossenschaften Zürich regelmässig Kennzahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt und Agglomeration Zürich. Der Schwerpunkt der aktuellen Branchenstatistik liegt auf finanziellen Kennwerten, ergänzend sind Angaben zu Mitarbeitenden, Wohnungsbestand und Wachstum ausgewiesen. Die Branchenstatistik bietet gemeinnützigen Wohnbaurägern eine Vergleichsbasis und ermöglicht Interessierten einen Einblick in die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.**

Die Branchenstatistik beruht auf einer Befragung der Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften Zürich. Ausgewertet werden in dieser Ausgabe die Daten von 55 gemeinnützigen Wohnbaurägern, die ihren Wohnungsbestand hauptsächlich in der Stadt Zürich haben und mehr als 50 Wohnungen besitzen. Die ausgewiesenen Zahlen beziehen sich auf das Rechnungsjahr 2024.

Die teilnehmenden gemeinnützigen Wohnbauräger besitzen zusammen 47 093 Wohnungen in der Stadt und Agglomeration Zürich. Mehr als drei Viertel dieser Wohnungen befinden sich auf Stadtgebiet. Eine durchschnittliche gemeinnützige Wohnung hat 3,4 Zimmer und eine Fläche von etwa 80 m<sup>2</sup>. Der Anteil an Gewerbefläche beträgt knapp 4 %. Die meisten Siedlungen von gemeinnützigen Wohnbaurägern stehen auf Land, das dem Bauräger selbst gehört. Knapp 15 % der Wohnungen wurden auf Baurechtsland erstellt. Subventionierte Wohnungen machen weniger als 2 % des Wohnungsbestands aus.

## **Wohnungsbau für die Zukunft**

Historisch bedingt besitzen die gemeinnützigen Wohnbauräger einen hohen Anteil an 3- und 3,5-Zimmer-Wohnungen. In den letzten Jahrzehnten bauten die Wohnbaugenossenschaften vermehrt kleinere und grössere Wohnungen. Seit der letzten Erhebung im Jahr 2021 hat sich der Wohnungsmix nochmals leicht zu kleineren Wohneinheiten verschoben. Der Anteil der 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen beträgt aktuell 23,3 %. Im Vergleich zum Anteil der Einpersonenhaushalte in der Region Zürich besteht weiterhin eine grosse Lücke, zumal die Zahl der alleinlebenden Personen in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird.

In den letzten drei Jahren haben die befragten gemeinnützigen Wohnbauräger 1711 zusätzliche Wohnungen erstellt und 452 Wohnungen gekauft. Weitere 1520 zusätzliche Wohnungen sind im Bau. Das Wachstum hat sich seit der letzten Branchenstatistik etwas verlangsamt. Die gemeinnützigen Bauräger sind leicht überproportional ausserhalb der Stadt Zürich gewachsen, wo die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum ebenfalls sehr hoch ist.

## **Stark gestiegene Gebäudeversicherungswerte**

Insgesamt besitzen die teilnehmenden Bauräger Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 14,6 Mia. Pro Wohnung beläuft sich der durchschnittliche Anlagewert auf CHF 309 989. Der Gebäudeversicherungswert pro Wohnung beträgt CHF 379 607 und ist im Vergleich zur letzten Erhebung um 15,2 % gestiegen. Dies ist eine Folge der Erhöhung der Versicherungs-

summen durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich und widerspiegelt die hohe Bauteuerung in den letzten Jahren. Im Modell der Kostenmiete hat der Gebäudeversicherungswert direkten Einfluss auf die Mietzinsen.

### Rückstellungen für künftige Erneuerungen

Die jährlichen Abschreibungen für den nutzungsbedingten Wertverlust der Liegenschaften betragen 1,00 % des Anlagewerts. Per Ende 2024 beträgt die Summe der bisherigen Abschreibungen auf den Immobilien 18,8 % des Anlagewerts. Um künftige umfassende Sanierungen zu finanzieren, stellen die gemeinnützigen Wohnbauträger jährlich insgesamt 1,04 % des Gebäudeversicherungswerts in einen Erneuerungsfonds zurück. Die Höhe der Erneuerungsfonds beläuft sich zurzeit auf 10,8 % des Gebäudeversicherungswerts. Die gemeinnützigen Bauträger nützen damit die geltenden steuerlichen Spielräume für Abschreibungen und Rückstellungen aus.

### Gestiegene Finanzierungskosten

Die Kosten der gemeinnützigen Wohnbauträger sind seit der letzten Erhebung um 11,9 % gestiegen und betragen CHF 16 985 pro Wohnung. Den grössten Teil der Kosten machen mit über 40 % die Abschreibungen und Rückstellungen aus. Die Ausgaben für den Betrieb der Liegenschaften belaufen sich auf einen Viertel der Gesamtkosten, die Verwaltungskosten auf rund 13 %. Nach einer langen Phase sinkender Hypothekarzinsen sind die Finanzierungskosten per Ende 2024 angestiegen und machen nun 18 % der Ausgaben aus. Im September 2025 ist der Referenzzinssatz wieder auf 1,25 % gesunken. Die effektiven Finanzierungskosten der gemeinnützigen Bauträger liegen mit 1,30 % über dem Referenzzinssatz und dürften sich verzögert anpassen. Weitere Zinsschwankungen sind nicht auszuschliessen. Es ist deshalb für gemeinnützige Bauträger weiterhin wichtig, auf eine gute Diversifikation der Kapitalgeber, der Finanzierungsinstrumente und der Laufzeiten zu achten und für auslaufende Hypotheken verschiedene Angebote zu vergleichen.

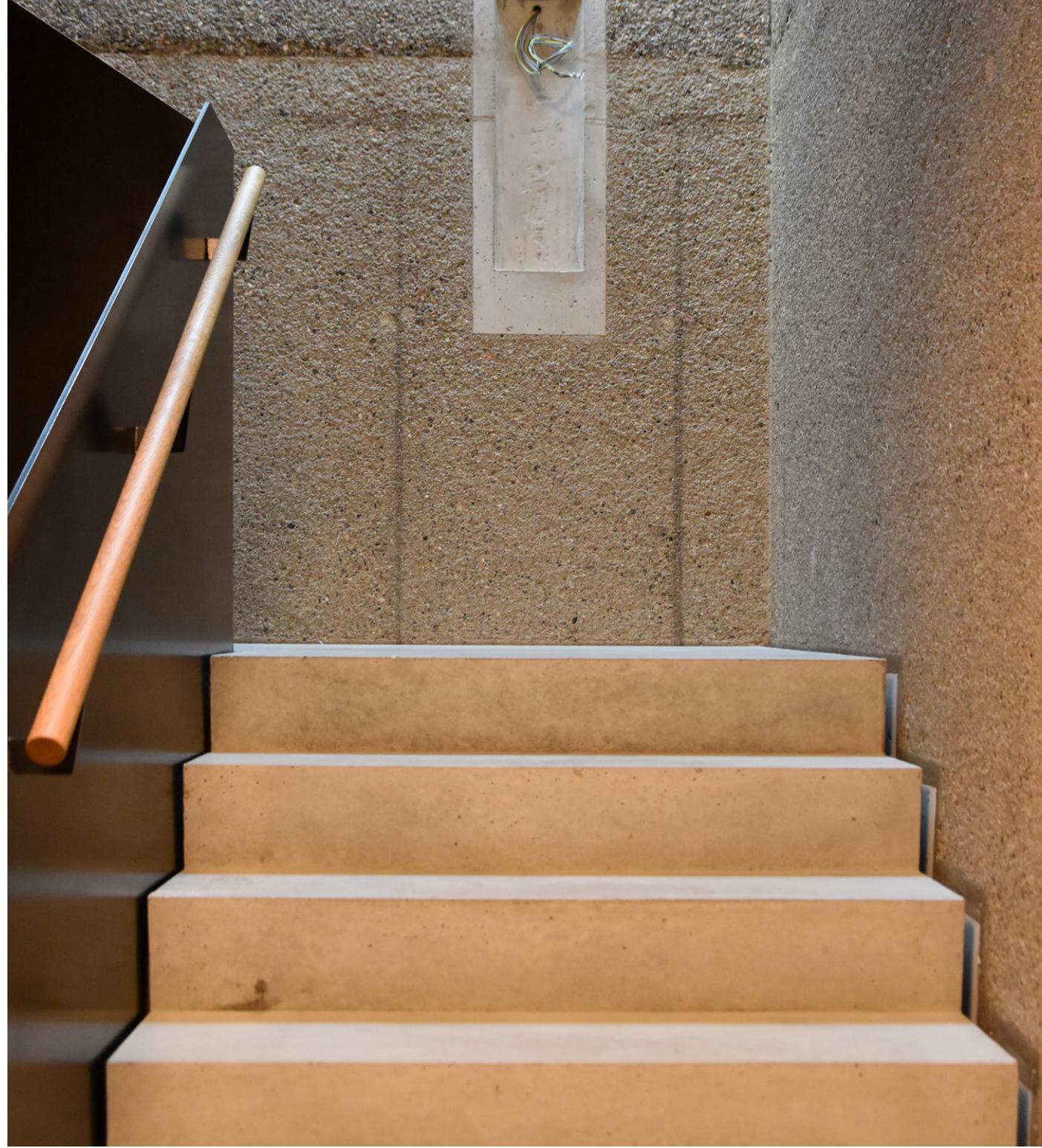
### Zurückhaltung bei Mietzinserhöhungen

Die gemeinnützigen Bauträger vermieten ihre Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete und streben keine Rendite an. Die meisten befragten Wohnbauträger sind dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich unterstellt. Nach diesem Modell berechnet sich der Mietzins aus dem Anlagewert, dem hypothekarischen Referenzzinssatz, dem Gebäudeversicherungswert und einer fixen Quote für die Betriebskosten. Seit der letzten Branchenstatistik sind die Gebäudeversicherungswerte und der Referenzzinssatz gestiegen. Nach der Kostenmietformel hätten die gemeinnützigen Bauträger ihre Wohnungsmieten um bis zu 22,1 %

erhöhen können. Tatsächlich sind die Mieten nur um 7,0 % gestiegen. Die durchschnittlichen Mieteinnahmen pro Wohnung und Jahr betragen CHF 14 706. Das entspricht einer durchschnittlichen Nettomonatsmiete von CHF 1226. Per Ende 2024 schöpften die gemeinnützigen Wohnbauträger damit nur 86,8 % der maximal zulässigen Kostenmiete aus. Da die Zinsen rasch wieder sanken, war diese Strategie erfolgreich und verhinderte starke Schwankungen und Härtefälle bei den Bewohnenden. Die Entwicklung der Mieten hat seit 2021 jedoch nicht mit den gestiegenen Kosten Schritt gehalten. Gemeinnützige Wohnbauträger sollten ihre individuelle Situation daher überprüfen und die Kostenmieten mittelfristig anpassen, falls es betriebswirtschaftlich notwendig ist. Nur mit ausgeglichenen Finanzen bleiben sie handlungsfähig und können auch für künftige Generationen preisgünstigen Wohnraum bereitstellen.

### Leichte Entspannung bei der Betriebsquote

Per Ende 2021 lagen die tatsächlichen Betriebskosten der gemeinnützigen Bauträger weit über der Betriebsquote von 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts, die das Kostenmietmodell vorsieht. Weil sich die Betriebsquote aus dem Gebäudeversicherungswert berechnet, führte die starke Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte dazu, dass aktuell höhere Beträge für die Deckung der Betriebskosten zur Verfügung stehen. Die effektive Betriebsquote der teilnehmenden Wohnbauträger liegt jedoch immer noch bei 3,55 %. Sie reicht nun im Durchschnitt zur Deckung der tatsächlichen Betriebs- und Verwaltungskosten, jedoch nicht dazu, die nötigen Abschreibungen und Rückstellungen vorzunehmen. Eine Entwarnung ist deshalb nicht angezeigt. In den letzten Jahren konnten viele Wohnbauträger ihre Betriebskosten quersubventionieren, weil ihre Zinsen auf dem Fremdkapital tiefer waren als im Kostenmietmodell vorgesehen. Wie oben aufgezeigt, ist das aktuell nicht möglich. Ein Teil der gemeinnützigen Wohnbauträger lebt deshalb aktuell von seiner Substanz. Das ist im Hinblick auf die langfristige finanzielle Gesundheit und Wachstumskraft des gemeinnützigen Wohnungsbaus problematisch.



# 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 Publikation liegt auf finanziellen Kennzahlen zu den Wohnbauträgern und ihren Liegenschaften. Ergänzend werden Daten zum Wohnungsbestand und zum Personal erhoben.

Der Verband will damit in erster Linie Vergleichswerte für seine Mitglieder und weitere gemeinnützige Wohnbauträger bereitstellen. Die Branchenstatistik erlaubt es aber auch, Entwicklungen im gemeinnützigen Wohnungsbau nachzuvollziehen und seine Besonderheiten innerhalb der Immobilienbranche aufzuzeigen.

Der vorliegende Bericht ist wie folgt gegliedert: Zu Beginn der Publikation findet sich eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse. Der weitere Bericht gliedert sich in fünf Abschnitte. Die Einleitung beschreibt die Datengrundlage und gibt einen Einblick in die wichtigsten Eigenschaften der teilnehmenden

gemeinnützigen Bauträger (Kapitel 1 bis 3). Im folgenden Abschnitt werden der Wohnungsbestand (Kapitel 4), der geförderte Wohnungsbau (Kapitel 5) und der Bau und Erwerb von Liegenschaften (Kapitel 6) beleuchtet. Der ausführlichste Abschnitt widmet sich den Finanzkennzahlen. Er vermittelt einen detaillierten Einblick in die einzelnen Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung der gemeinnützigen Wohnbauträger (Kapitel 7 und 8). Dieser Teil enthält weitere Analysen zu den Kosten und Erträgen und einen Vergleich zwischen der Kostenmiete und den effektiv anfallenden Kosten. Ein Abschnitt zu den Mitarbeitenden komplettiert das Bild (Kapitel 9). Im letzten Abschnitt sind vertiefte Angaben zur Erhebung und Repräsentativität (Kapitel 10), ein Vergleich zwischen verschiedenen Gruppen von Wohnbauträgern (Kapitel 11) und Informationen zur Entwicklung über die Zeit (Kapitel 12) zu finden.

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

## 2 Datengrundlage

*Wohnbaugenossenschaften Zürich* führt die Branchenstatistik unter seinen Mitgliedern durch. An der Erhebung teilnehmen können gemeinnützige Wohnbauträger, die mehr als 50 Wohnungen besitzen und deren Wohnungsbestand sich hauptsächlich in der Stadt Zürich befindet. Im Rechnungsjahr 2024 wurden aufgrund dieser Kriterien 82 gemeinnützige Wohnbauträger zur Befragung eingeladen. An der Erhebung teilgenommen haben 55 gemeinnützige Wohnbauträger: 53 *Wohnbaugenossenschaften*, eine gemeinnützige Aktiengesellschaft und eine Stiftung. Das entspricht einer Teilnahmequote von 67 %. Mit wenigen Ausnahmen haben alle teilnehmenden Wohnbauträger ihren Geschäftssitz in der Stadt Zürich. Die grosse Mehrheit der befragten Bauträger wendet das Zürcher Kostenmietmodell an (vgl. Kapitel 8.2).

Alle ausgewiesenen Kennwerte beziehen sich auf das **Rechnungsjahr 2024**, Stichtag ist der 31. Dezember 2024. Die befragten Wohnbauträger erfassten ihre Daten im zweiten Quartal 2025 selbstständig 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 Angaben.

Die **Vergleichswerte** sind in der Regel pro Wohnung, pro Zimmer und pro m<sup>2</sup> ausgewiesen. Derzeit können nicht alle gemeinnützigen Bauträger Flächenangaben machen. Die Auswertungen pro m<sup>2</sup> beruhen daher nur auf den Daten von 37 teilnehmenden Bauträgern. Die Teilnehmenden mit oder ohne Flächenangaben unterscheiden sich in einigen Aspekten, genauere Angaben dazu finden sich in Kapitel 11. Die Kennwerte pro m<sup>2</sup> sind daher mit Vorsicht für Vergleiche heranzuziehen. Alternativ können Wohnbauträger mit einem ungewöhnlichen Wohnungs-mix (vgl. Kapitel 4) die Kennwerte pro Zimmer als Vergleichsbasis nutzen.

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

Die Anfänge der Branchenstatistik reichen in die 1960er-Jahre zurück. Im Laufe der Zeit wurde der Fragebogen immer wieder angepasst und der Kreis der Teilnehmenden veränderte sich. Vergleiche von Kennzahlen über längere Zeiträume sind daher nur eingeschränkt möglich. Mehr Informationen dazu sind in Kapitel 12 ersichtlich.

### 3 Wichtigste Merkmale der teilnehmenden gemeinnützigen Wohnbauträger

Tabelle 3.1 zeigt die wichtigsten Kennzahlen zum Wohnungsbestand der teilnehmenden Bauträger per Ende 2024. Die Werte der Branchenstatistik 2021 sind zum Vergleich in der rechten Spalte ersichtlich. Details zu den einzelnen Kennwerten und ihrer Berechnung finden sich in den entsprechenden Kapiteln.

Gegenüber der letzten Erhebung zum Rechnungsjahr 2021 kamen in der aktuellen Branchenstatistik zwölf Teilnehmende neu hinzu, während vier Wohnbauträger auf eine erneute Teilnahme verzichteten. 43 gemeinnützige Bauträger nahmen 2021 und 2024 teil. Die Unterschiede zur letzten Erhebung spiegeln damit zum einen die Entwicklungen in der Branche, sind aber zum anderen auch dem veränderten Teilnehmerkreis geschuldet. Um die Entwicklungen über die Zeit zu isolieren, wurde ein bereinigter Vergleich erstellt. Er umfasst nur die Wohnbauträger, die 2021 und 2014 an der Branchenstatistik teilgenommen haben, und ist in Kapitel 12 zu finden.

**Tabelle 3.1: Teilnehmende an der Branchenstatistik 2024**

	2024	2021
Anzahl teilnehmende Bauträger	55	47
<b>Wohnungsbestand</b>		
Anzahl Wohnungen	47 093	44 421
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	36 363	34 463
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	77,2%	77,6%
Anzahl Reiheneinfamilienhäuser	2 425	2 344
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	5,1%	5,3%
Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung	3,4	3,4
Durchschnittliche Fläche in m <sup>2</sup> pro Wohnung	80,3	78,1
Anzahl Wohnungen im Baurecht	6 696	6 325
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	14,2%	14,2%
Anzahl subventionierte Wohnungen	807	971
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	1,7%	2,2%
<b>Wohnfremde Nutzungen</b>		
Parkplätze pro Wohnung	0,65	0,68
Gewerbefläche <i>in %</i> der Gesamtfläche	3,8%	4,0%
<b>Anlage- und Gebäudeversicherungswerte*</b>		
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz*	309 989	297 732
Anlagewert Liegenschaften total**	323 799	314 337
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	379 607	329 561
<b>Aufwand und Erträge</b>		
Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand	6 424	6 273
Finanzierungsaufwand (inkl. Baurechtszinsen)	3 014	2 362
Abschreibungen Liegenschaften	3 103	3 299
Rückstellungen Erneuerungsfonds	3 946	3 054
Mietertrag Wohnungen	14 706	13 746

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

\*\* Ist der Landwert bei Wohnungen im Baurecht nicht bekannt, wird ein hypothetischer Landwert errechnet («kapitalisierte Baurechte») und zum Anlagewert addiert (vgl. Kapitel 7.1).



# Wohnungsbestand und Wachstum

## 4

## Wohnungsbestand und Wohnungsmix

Die gemeinnützigen Wohnbauträger, die an der aktuellen Branchenstatistik teilnahmen, besitzen insgesamt 47 093 Wohnungen. Mit 36 363 Wohnungen befinden sich mehr als drei Viertel ihres Wohnungsbestands auf Stadtschweizer Boden. Die 10 730 Wohnungen ausserhalb der Stadt verteilen sich mehrheitlich auf Gemeinden in der Agglomeration Zürich. Bei den Bauten gemeinnütziger Bauträger handelt es sich meist um Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser machen mit 2425 Einheiten 5,1 % des Wohnungsbestands aus. Ihr Anteil betrug 2014 noch 6,2 % (vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, 2015) und nahm seither stetig ab, was auf eine Verdichtung des Wohnungsbestands hinweist.

Eine gemeinnützige Wohnung hatte 2024 im Durchschnitt 3,4 Zimmer (2021: 3,4 Zimmer) und war 80,3 m<sup>2</sup> (2021: 78,1 m<sup>2</sup>) gross. Die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung erklärt sich wahrscheinlich mit einer veränderten Zusammensetzung der Stichprobe, denn nur ein Teil der befragten Bauträger kann jeweils Angaben zu den Wohnflächen machen (vgl. Kapitel 11.2).

Im Wohnungsmix der gemeinnützigen Bauträger fällt der hohe Anteil an 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen auf (vgl. Grafik 4.1). Er beträgt 41,8 % aller Wohnungen, während diese Wohnungsgröße im städtischen Durchschnitt 35,3 % aller Wohnungen ausmacht (vgl. Statistik Stadt Zürich, 2025c). Der hohe Anteil an 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen lässt sich mit dem Fokus vieler gemeinnütziger Bauträger auf Familienwohnungen und dem Alter der Liegenschaften erklären. Zahlreiche Siedlungen der gemeinnützigen Bauträger wurden vor 1960 erstellt, als eine 3-Zimmer-Wohnung als Familienwohnung galt. In den letzten acht Jahren hat der Anteil dieser mittleren Wohnungsgröße langsam, aber stetig abgenommen. Der Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist seit 2016 praktisch konstant. Zugemessen haben im Gegenzug die kleinen Wohnungen mit 1 bis 2,5 Zimmern, die liegen mit einem Anteil von 23,2 % klar unter dem städtischen Durchschnitt von 35,6 % (vgl. Statistik Stadt Zürich, 2025c). Zum Vergleich: Der Anteil der Einpersonenhaushalte beträgt in der Stadt Zürich 44,4 % und im Kanton Zürich 37,2 % (vgl. Statistik Stadt Zürich, 2025b; Statistisches Amt des Kantons Zürich 2025a).

Grafik 4.1: Veränderung des Wohnungsmix



## KOMMENTAR

Der starke Anstieg der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahrzehnten führt zu einer vermehrten Nachfrage nach Kleinwohnungen. Der Wohnungsbestand der gemeinnützigen Bauträger ist jedoch vorwiegend auf Paare und Familien ausgerichtet. Dies führt bereits heute dazu, dass Einpersonenhaushalte in zu grossen Wohnungen leben. Eine Auswertung zur Bewohnerschaft der gemeinnützigen Liegenschaften in der Stadt Zürich zeigte 2019, dass für die 15'000 Einpersonenhaushalte nur 9'300 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung standen (vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, 2021). Die demografischen Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte bis 2050 gesamtschweizerisch weiter steigen wird (vgl. Bundesamt für Statistik, 2021). Dass sie in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts wieder nennenswert abnimmt, ist nach heutigem Wissensstand nicht wahrscheinlich.

In den letzten Jahren haben die gemeinnützigen Bauträger den Bedarf nach Wohnungen für Einpersonenhaushalte erkannt und bei Neubauten vermehrt auf Kleinwohnungen gesetzt. Ihr Fokus lag dabei oftmals auf Alterswohnungen. Das ist sinnvoll, steigt doch mit der demografischen Alterung die Zahl von alleinlebenden älteren Bewohnenden in den nächsten Jahren stark an. Kann ein gemein-

nütziger Bauträger für sie passenden Wohnraum bereitstellen, werden als Nebeneffekt auch grössere Wohnungen für Familien frei. Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte betrifft aber nicht nur Menschen im Rentenalter. Auch erwerbstätige Alleinlebende mit tiefen Löhnen sind stark betroffen von den steigenden Mieten und haben immer mehr Mühe, Wohnungen zu finden, die mit einem Einkommen tragbar sind (vgl. Maras, Kraft, 2024). Sie sind damit dringend auf das Angebot von gemeinnützigen Wohnbauträgern angewiesen.

Gemeinnützige Wohnbauträger sollten deshalb ihren Wohnungsmix weiterhin vor jeder Erneuerung mit Blick auf ihre Zielgruppen und die Entwicklung der Haushaltgrössen kritisch hinterfragen. Dabei ist zu bedenken, dass der Kleinwohnungsanteil in Neubauten überproportional hoch sein muss, um den Wohnungsmix künftig stärker in Richtung der kleinen Wohnungen zu verschieben. Daneben braucht es auch Lösungen im Bestand, denn der Gesamtwohnungsmix verändert sich auch bei hoher Bautätigkeit nur langsam. Der ökologische Fussabdruck von kleinen Haushalten ist vergleichsweise hoch. Daher sind weiterhin innovative Wohnformen gesucht, die eine gute Balance zwischen Rückzugsmöglichkeiten und Gemeinschaftsleben bieten.

## 5 Geförderter Wohnungsbau: Baurechte und subventionierte Wohnungen

Die öffentliche Hand kann im Rahmen der Wohnbauförderung Rahmenbedingungen setzen, die den gemeinnützigen Wohnungsbau erleichtern. Diese sogenannte **indirekte Förderung** umfasst neben rückzahlbaren Darlehen und Bürgschaften auch die Gewährung von Baurechten. Mit einem Baurecht kann ein gemeinnütziger Wohnbauträger ein Gebäude auf Land erstellen, das der öffentlichen Hand oder einem privaten Baurechtsgeber gehört. Dafür bezahlt der Wohnbauträger einen Baurechtszins. Bei Baurechten in der Stadt Zürich müssen sich gemeinnützige Bauträger unter anderem zu Belegungsvorschriften verpflichten und einen Anteil der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau errichten (vgl. Stadt Zürich, Stadtrat, 2024).

Die in der Branchenstatistik erfassten Wohnungen stehen überwiegend auf Land, das sich im Eigentum der gemeinnützigen Bauträger befindet, 14,2 % der Wohnungen wurden im **Baurecht** erstellt. Dieser Anteil ist in der Stadt etwas tiefer als ausserhalb der Stadt (vgl. Tabelle 5.1). Eine mögliche Erklärung dafür ist, dass die gemeinnützigen Zürcher Wohnbauträger in ihren Anfangszeiten nur in der Stadt Zürich aktiv waren und ihr Land meist selbst erwarben. Ihre Expansion in die Agglomeration begann erst zu einem Zeitpunkt, als weniger Bauland zum Verkauf stand und Baurechte üblicher wurden.

Beim subventionierten Wohnungsbau handelt es sich um eine **direkte Förderung**. Gemeinden und Kantone<sup>1</sup> vergünstigen die Mieten einzelner Wohnungen durch zinslose Darlehen. Davon profitiert nicht der gemeinnützige Wohnbauträger, sondern direkt die Mieterschaft. Für subventionierte Wohnungen gelten Belegungsvorschriften sowie Einkommens- und Vermögenslimiten, die alle zwei Jahre kontrolliert werden.

<sup>1</sup> Der Bund hat bis 2001 im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) ebenfalls Wohnungen direkt gefördert. Die letzten WEG-Hilfen laufen 2030 aus (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2025a).

**Tabelle 5.1: Baurechte und subventionierte Wohnungen**

	<b>Total</b>	<b>Stadt Zürich</b>	<b>Agglomeration</b>
Anzahl Wohnungen	47 093	36 363	10 730
Anzahl Wohnungen auf Baurechtsland	6 696	5 036	1 660
in % aller Wohnungen	14,2 %	13,8 %	15,5 %
Anzahl subventionierte Wohnungen	807	786	21
in % aller Wohnungen	1,7 %	2,2 %	0,2 %

Der Anteil der **subventionierten gemeinnützigen Wohnungen** beläuft sich in der Stadt Zürich auf 2,2 % (2021: 2,7 %). Die Abnahme gegenüber der letzten Erhebung ist auf vier Wohnbauträger zurückzuführen, die 2024 im Gegensatz zu 2021 keine subventionierten Wohnungen mehr erfassten. Im Gegenzug gaben drei Wohnbauträger mehr subventionierte Wohnungen an als bei der letzten Erhebung. Ausserhalb der Stadt Zürich gibt es kaum subventionierte Wohnungen, da viele Gemeinden im Kanton Zürich dieses Wohnbauförderungsinstrument nicht anwenden. Der Anteil der subventionierten Wohnungen beträgt in der Agglomeration nur 0,2 % (2021: 0,3 %). Die in Tabelle 5.1 ausgewiesenen Wohnungen gehören alle einer einzelnen Genossenschaft und befinden sich in der gleichen Gemeinde.

Es ist nicht auszuschliessen, dass die subventionierten Wohnungen in der Erhebung nicht vollständig erfasst wurden. Ein Vergleich mit den offiziellen Daten der Wohnbauförderung stützt aber die Beobachtung, dass die Zahl der subventionierten Wohnungen in Wohnbaugenossenschaften zurückgeht. Per Juni 2025 verzeichnete der Kanton Zürich 902 subventionierte Wohnungen bei Wohnbaugenossenschaften (R. Fiereder, persönliche Kommunikation, 10.9.2025). Ihr Bestand hat sich in den letzten fünf Jahren etwa halbiert. Die Stadt Zürich weist in ihrem Monitoring zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels (vgl. Stadt Zürich, Stadtrat, 2024) nur einen leichten Rückgang der subventionierten Wohnungen für die Jahre 2022 und 2023 aus. Für 2024 liegen noch keine Zahlen vor.

## KOMMENTAR

Gemeinnützige Wohnbauträger finden gegenwärtig kaum zusätzliches Land zu bezahlbaren Preisen für ihre Bauvorhaben. Die Markt situation ist in der ganzen Region Zürich sehr angespannt. Der Bau von Liegenschaften im Baurecht ist ein möglicher Ausweg. Die absolute Anzahl der gemeinnützigen Wohnungen auf Baurechtsland hat in den letzten Jahren zwar etwas zugenommen, ihr relativer Anteil stagniert jedoch. Damit Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger tragbar sind, muss sich ihre Ausgestaltung an den Empfehlungen des Bundesamts für Wohnungswesen BWO orientieren (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2022). Dabei spielt die Festlegung des Landwerts eine zentrale Rolle. Er sollte sich zu Beginn an den Richtlinien der kantonalen Wohnraumförderung orientieren (vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, 2024a). Bei Neukäufen sind dafür allenfalls Abschreibungen nötig. Insbesondere darf sich der Landpreis während der Baurechtsdauer nicht an den Marktwert anpassen, weil das den Erhalt von preisgünstigen Wohnungen verunmöglicht. Nicht alle Gemeinden halten sich an die Empfehlungen des BWO. Das erschwert es den gemeinnützigen Bauträgern, ihr Angebot an preisgünstigen Wohnungen auch in der Agglomeration auszuweiten.

Die Zahl der subventionierten Wohnungen hat seit den 1980er-Jahren stark abgenommen. Der Grund dafür liegt in einer veränderten Haltung, die eine Konzentration von subventionierten Wohnungen in einzelnen Siedlungen vermeiden will. In der Stadt Zürich hat sich der Anteil an subventionierten Wohnungen in den letzten 15 Jahren stabilisiert.

Der Bedarf an Wohnungen für Haushalte mit kleinem Einkommen ist aus Sicht des Verbands aber klar ausgewiesen. Viele gemeinnützige Bauträger bieten auch ohne Subventionen preiswerte Wohnungen an und unterstützen Mieter:innen in finanziellen Schwierigkeiten mit ihren Solidaritätsfonds. Subventionen entfalten ihre Wirkung vor allem in Neubauten und erlauben es, die Mietzinse einzelner Wohnungen in den ersten 20 Jahren zu senken. Das gegenwärtige Subventionssystem von Stadt und Kanton Zürich ist aus Sicht vieler Bauträger jedoch zu wenig flexibel, aufwendig in der Verwaltung und somit reformbedürftig. In vielen Agglomerationsgemeinden wird das Instrument nicht angewendet.

## 6 Bau und Erwerb von Liegenschaften

Die gemeinnützigen Bauträger haben ihr Wohnungsangebot in den letzten Jahrzehnten stetig durch Neubauten, Ersatzneubauten und Zukäufe erweitert. Seit Ende 2021 kamen 2163 gemeinnützige Wohnungen dazu, etwa 80 % davon haben die befragten Bauträger selbst erstellt, den Rest haben sie zugekauft (vgl. Tabelle 6.1).

Zwischen 2022 und 2024 betrug das Wachstum im Schnitt 721 Wohnungen pro Jahr. Es hat sich damit gegenüber den Vorjahren weiter verlangsamt: Von 2019 bis 2021 kamen pro Jahr 805 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen hinzu, in den Jahren 2017 und 2018 waren es noch 1734 Wohnungen im Jahr.

Per Ende 2024 befanden sich 2531 Wohnungen im Bau, 1737 in der Stadt Zürich und 794 in der Agglomeration. Im Rahmen von Ersatzneubauten wurden dafür 1011 Wohnungen abgebrochen (vgl. Tabelle 6.1). Mit einem Nettozuwachs von 1520 Wohnungen wird die Zahl der selbst erstellten Wohnungen in den nächsten zwei Jahren etwa auf dem gleichen Niveau wie zwischen 2021 und 2024 bleiben.

Neben der eigenen Bautätigkeit kaufen die gemeinnützigen Wohnbausträger auch Liegenschaften. Der Anteil Neuzugänge durch Bau oder Kauf schwankt zwischen den einzelnen Jahren (vgl. Grafik 6.2), eine eindeutige Verschiebung des Wachstums in Richtung Bau oder Kauf lässt sich seit 2017 nicht erkennen.

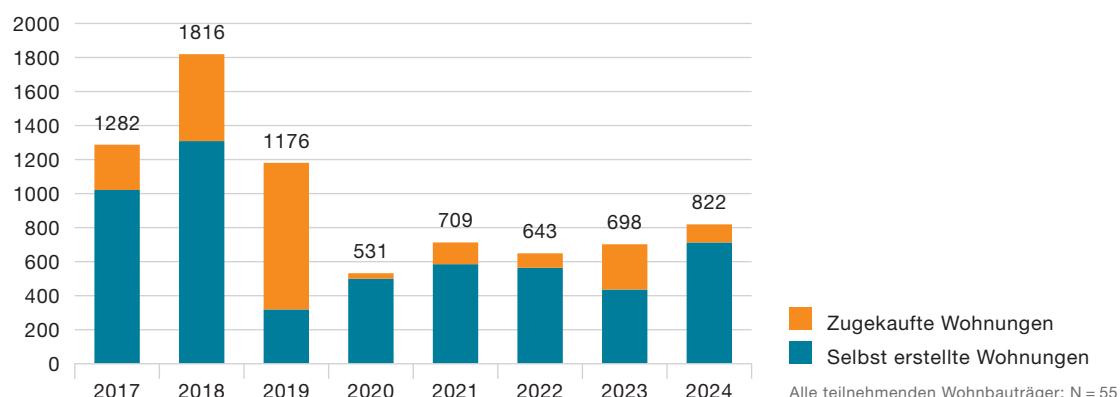
Von den 2163 Wohnungen, die gemeinnützige Bauträger zwischen 2021 und 2024 zukaufen oder bauen, befinden sich knapp 70 % in der Stadt Zürich und die restlichen in der Agglomeration. Setzt man die zusätzlichen Wohnungen in Relation zum bisherigen Wohnungsbestand, erkennt man, dass der Wohnungsbestand in der Agglomeration um 6,3 % zunahm, während in der Stadt Zürich im gleichen Zeitraum 4,1 % neue Wohnungen zugekauft oder gebaut wurden. Das Wachstum in der Agglomeration war damit leicht höher. Ein Trend lässt sich über die letzten drei Erhebungen jedoch nicht ausmachen (vgl. Grafik 6.3).

**Tabelle 6.1: Bau und Kauf von Wohnungen 2022 bis 2024**

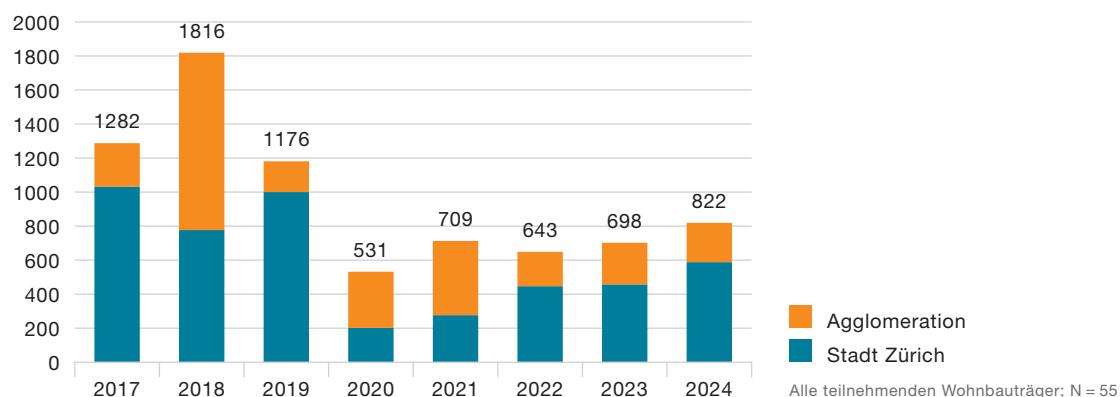
	Total	Stadt Zürich	Agglomeration
Selbst erstellte Wohnungen 2022–2024	1 711	1 340	371
Zugekaufte Wohnungen 2022–2024	452	149	303
<b>Total zusätzliche Wohnungen</b>	<b>2 163</b>	<b>1 489</b>	<b>674</b>
Total jährlicher Zuwachs	721	496	225
Wohnungen im Bau per Ende 2024	2 531	1 737	794
Abgebrochene Wohnungen*	1 011	661	350
Total zusätzliche Wohnungen im Bau (netto)	1 520	1 076	444

\* Abbruch Wohnungen für Ersatzneubauten

**Grafik 6.2: Neubau und Kauf von Wohnungen 2017 bis 2024**



**Grafik 6.3: Zusätzliche Wohnungen in der Stadt und der Agglomeration Zürich 2017 bis 2024**



## KOMMENTAR

Die Umfrage in der letzten Branchenstatistik hat gezeigt, dass die grosse Mehrheit der grösseren gemeinnützigen Wohnbauträger in Zürich wachsen möchte (vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, 2023). Ihre Möglichkeiten dazu sind aber begrenzt.

In der Stadt Zürich steht kaum Bauland zum Verkauf und der Liegenschaftsmarkt ist extrem überhitzt. Die hohen Preise verunmöglichen es, zusätzlichen erschwinglichen Wohnraum in Kostenmiete bereitzustellen. Das Wachstum der gemeinnützigen Bauträger in der Stadt erfolgt heute deshalb hauptsächlich über Ersatzneubauten. Die Entscheidung für oder gegen einen Ersatzneubau ist anspruchsvoll und von Zielkonflikten geprägt. Wohnbaugenossenschaften Zürich stellt dazu einen Leitfaden mit Empfehlungen zu Entscheidungsfindung, Kommunikation und Realisierung von Erneuerungsprojekten zur Verfügung (vgl. Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, 2024b).

Ausserhalb der Stadt Zürich ist der Immobilienmarkt ebenfalls angespannt. In einigen Agglomerationsgemeinden ist es trotzdem noch

möglich, Land oder Bestandsliegenschaften zu tragbaren Bedingungen zu kaufen. In den letzten Jahren sind die gemeinnützigen Bauträger deshalb auch in der Agglomeration gewachsen. Eine Zunahme des Wachstums in den Agglomerationsgemeinden lässt sich aber bisher nicht erkennen. Dabei gibt es ausserhalb der Stadt Zürich einen grossen Nachholbedarf im gemeinnützigen Wohnungsbau. Erschwinglicher Wohnraum ist auch in vielen Agglomerationsgemeinden stark nachgefragt und die Situation dürfte sich aufgrund der steigenden Angebotsmieten in den nächsten Jahren weiter verschärfen.

Gemeinnützige Bauträger sollten deshalb Angebote zum Bau oder Kauf von Wohnungen in Agglomerationsgemeinden ernsthaft prüfen, insbesondere an Standorten mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Mit entsprechenden Rahmenbedingungen können Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Agglomeration fördern. Mögliche Instrumente sind Zonen für preisgünstiges Wohnen, ein Wohnraumfonds oder der Mehrwertausgleich mittels preisgünstiger Wohnungen. Ein wichtiges Instrument sind auch faire Baurechtsverträge.



# Finanzkennzahlen

Die folgenden Kapitel enthalten Kennzahlen zum Wert der Liegenschaften, zur Finanzierung sowie zu Aufwänden und Erträgen der gemeinnützigen Wohnbauträger. Die Darstellung folgt, soweit sinnvoll, der Jahresrechnung. Wo möglich werden die Werte pro Wohnung, pro Zimmer und pro m<sup>2</sup> ausgewiesen.<sup>2</sup>

## 7 Bilanz

### 7.1 Aktiven: Anlagewerte, Abschreibungen und Restwerte

Das Vermögen der gemeinnützigen Wohnbauträger besteht hauptsächlich aus Liegenschaften. Der **Anlagewert** der Liegenschaften 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 Wohnbauträger haben zusammen einen Anlagewert von CHF 14,6 Mia. (2021: CHF 13,2 Mia.), das entspricht CHF 309 989 pro Wohnung (2018: CHF 297 732) (vgl. Tabelle 7.1). Gegenüber 2021 sind die Anlagewerte pro Wohnung um 4,1 % gestiegen. Obwohl die Anlagewerte nicht an die Marktentwicklung angepasst werden, steigen sie über die Zeit leicht an. Darin spiegeln sich wertvermehrende Investitionen in Bestandsliegenschaften. Zudem ersetzen gemeinnützige Wohnbauträger alte Liegenschaften mit tiefen Anlagewerten durch Neubauten zu heutigen, höheren Preisen. Auch zugekaufte Liegenschaften sind teurer geworden und beeinflussen damit den durchschnittlichen Anlagewert.

Bei Wohnungen im Baurecht gehört das Land nicht dem Wohnbauträger und fließt nicht in den Anlagewert ein. Um Vergleiche zwischen gemeinnützigen Bauträgern mit und ohne Baurechtsliegenschaften zu ermöglichen, wird in Tabelle 7.1 auch ein Anlagewert inklusive Landwerte für Liegenschaften im Baurecht angegeben. Ist der Landwert bei Baurechtsliegenschaften nicht bekannt, wird er auf Basis des Baurechtszinses geschätzt («kapitalisierte Baurechte»).<sup>3</sup> Mit dieser Korrektur erhöht sich der durchschnittliche Anlagewert pro Wohnung auf CHF 323 799. Die Anteilswerte in Tabelle 7.1 werden in Prozent des unkorrigierten Anlagewerts angegeben.

Der **Gebäudeversicherungswert** (GVW) entspricht den Kosten für die Erstellung eines neuen, gleichartigen Gebäudes ohne Bodenerwerb und Umgebungsarbeiten. Er wird damit von den Baukosten beeinflusst, die zwischen 2009 und 2024 um 16,2 % gestiegen sind (vgl. Statistik Stadt Zürich, 2025d). In der Folge hat die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) den Gebäudeversicherungsindex per Anfang 2023 von 1025 Punkten (Stand 2009) auf 1130 Punkte erhöht. Per Anfang 2024 erfolgte eine weitere Erhöhung auf 1190 Punkte (vgl. Gebäudeversicherung Kanton Zürich, 2022, 2023). Gegenüber 2021 hat sich der Gebäudeversicherungsindex damit um 16,1 % erhöht. Dies ist auch in der Branchenstatistik erkennbar. Der Gebäudeversicherungswert beträgt im Durchschnitt CHF 379 607 pro Wohnung (2021: CHF 329 561). Er ist seit 2021 um 15,2 % gestiegen. Im bereinigten Vergleich zwischen den Erhebungen (vgl. Tabelle 12.2) beträgt die Zunahme 16,0 %.

Damit ist der durchschnittliche Gebäudeversicherungswert pro Wohnung um 22,5 % höher als der Anlagewert. Das weist auf einen hohen Anteil an alten Liegenschaften im Portfolio der Wohnbauträger hin. Bei alten Liegenschaften liegt der Gebäudeversicherungswert oft deutlich über dem Anlagewert, da der Anlagewert nicht an die Teuerung oder Marktentwicklung angepasst wird, der Gebäudeversicherungswert aber auf heutigen Preisen beruht.

Die **Abschreibungen** reflektieren den fortlaufenden und geplanten nutzungsbedingten Wertverlust der Liegenschaften. Sie fließen auf ein Amortisationskonto und betragen pro Wohnung durchschnittlich CHF 58 426 (2021: CHF 46 594) oder 18,8 % des Anlagewerts (2018: 16,7 %). Dieser Betrag enthält auch die Heimfallfonds der Liegenschaften, die im Baurecht erstellt wurden.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Nicht alle Wohnbaugenossenschaften können Angaben zur Wohnfläche machen. Daher fließen in die Berechnungen pro m<sup>2</sup> nur die Daten von 37 Wohnbaugenossenschaften ein (zur Vergleichbarkeit der Wohnbaugenossenschaften mit und ohne Flächenangaben vgl. Kapitel 11.2).

<sup>3</sup> Die entsprechende Formel lautet: (Baurechtszins × 100) / 1,5.

<sup>4</sup> 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.

Der Bestand der Amortisationskonti ist gegenüber der letzten Branchenstatistik gestiegen, was den altersbedingten Wertverlust des Liegenschaftsbestands reflektiert. Der Buchwert nach Abzug der Abschreibungen ist ungefähr konstant.

Im Erneuerungsfonds werden die Rückstellungen für künftige Erneuerungen der Liegenschaften verbucht. Sie betragen durchschnittlich CHF 40 851 pro Wohnung (2021: CHF 34 883). Die starke absolute Zunahme der Erneuerungsfonds ist eine Folge der höheren Gebäudeversicherungswerte. Auch bei gleicher prozentualer Rückstellung resultieren höhere Beträge. Relativ zum Gebäudeversicherungswert hat der Bestand der Erneuerungsfonds nur leicht auf 10,8 % zugenommen (2021: 10,6 %). Einlagen bis maximal 15 % des Gebäudeversicherungswerts der jeweiligen Siedlung sind im Kanton Zürich steuerbefreit (vgl. Kanton Zürich, Steueramt, 2005). Die Rückstellungen liegen damit im Durchschnitt weiterhin klar unter der Steuergrenze.

Abschreibungen und Rückstellungen betragen zusammen CHF 99 277 pro Wohnung (2021: CHF 81 477) oder 32,0 % (2021: 27,4 %) des Anlagewerts. Zieht man die Abschreibungen und den Erneuerungsfonds vom Anlagewert ab, erhält man einen **Restwert** von CHF 210 712 pro Wohnung. Der Restwert liegt unter dem Marktwert einer durchschnittlichen Wohnung im Grossraum Zürich. Die Hypothekarkredite wären damit gesichert, selbst wenn ein gemeinnütziger Bauträger Konkurs anmelden müsste.

Die **Baukonti** entsprechen dem Wert der Liegenschaften, die sich im Bau befinden. Per Ende 2024 haben die teilnehmenden gemeinnützigen Wohnbauträger gesamthaft CHF 1003 Mio. auf Baukonti aktiviert, durchschnittlich CHF 21 309 pro Wohnung (2021: CHF 10 532). Das entspricht etwa einer Verdoppelung seit der letzten Erhebung. Diese Zunahme reflektiert die gestiegenen Baukosten und ist ein Hinweis auf eine erhöhte Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger.

**Tabelle 7.1: Bilanzkennzahlen zu den Liegenschaften**

Anlagewert*	Pro Wohnung in CHF	Pro Zimmer in CHF	Pro m <sup>2</sup> ** in CHF
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	309 989	90 651	3 486
Berechneter Landwert Liegenschaften im Baurecht («kapitalisierte Baurechte»)	13 810	4 039	127
Anlagewert Liegenschaften total (inkl. Landwert Liegenschaften im Baurecht)	323 799	94 690	3 613
<b>Gebäudeversicherungswert (GVW)*</b>			
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	379 607	111 010	4 386
<b>Abschreibungen</b>			
Amortisationskonto Liegenschaften (inkl. Heimfallfonds)	58 426	17 086	690
<i>in % des Anlagewerts Liegenschaften</i>	18,8 %	18,8 %	19,8 %
<b>Rückstellungen</b>			
Erneuerungsfonds	40 851	11 946	502
<i>in % des Anlagewerts Liegenschaften</i>	13,2 %	13,2 %	14,4 %
<i>in % des GVW Liegenschaften</i>	10,8 %	10,8 %	11,4 %
Summe Abschreibungen + Erneuerungsfonds	99 277	29 032	1 192
<i>in % des Anlagewerts</i>	32,0 %	32,0 %	34,2 %
<b>Restwert Liegenschaften</b>			
Buchwert (Anlagewert – Abschreibungen)	251 563	73 566	2 796
Restwert (Anlagewert – (Abschreibungen + Erneuerungsfonds))	210 712	61 619	2 294
<b>Weitere Aktiven</b>			
Baukonti	21 309	6 232	272

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

\*\* Die Abschreibungen und Rückstellungen pro m<sup>2</sup> fallen prozentual höher aus als pro Zimmer oder Wohnung, weil die Kennzahlen pro m<sup>2</sup> nur auf einer Teilstichprobe der Bauträger beruhen (zur Vergleichbarkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger mit und ohne Flächenangaben vgl. Kapitel 11.2).

## 7.2 Passiven: Fremd- und Eigenkapital

Die gemeinnützigen Bauträger finanzieren ihre Liegenschaften hauptsächlich 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 7.2). Inklusive des langfristigen Fremdkapitals mit kurzen Restlaufzeiten beträgt es CHF 195 368 pro Wohnung (2021: CHF 191 526) oder 63,0 % des Anlagewerts (2021: 64,3 %).

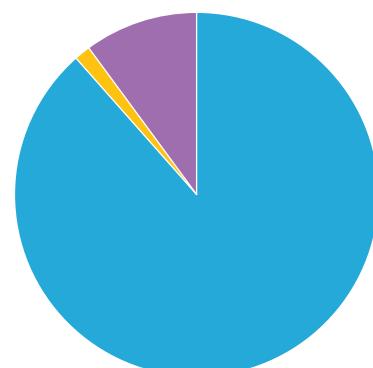
**Tabelle 7.2: Fremdkapitalbelastung**

	Pro Wohnung in CHF	Pro Zimmer in CHF	Pro m <sup>2</sup> in CHF
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	309 989	90 651	3 486
Hypotheken und Anleihen	192 259	56 223	2 111
Langfristiges Fremdkapital mit kurzer Restlaufzeit	3 109	909	20
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>195 368</b>	<b>57 132</b>	<b>2 131</b>
<i>in % des Anlagewerts Liegenschaften</i>	63,0 %	63,0 %	61,1 %
Depositenkasse	21 943	6 417	270
<i>in % des Anlagewerts Liegenschaften</i>	7,1 %	7,1 %	7,8 %
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>217 312</b>	<b>63 549</b>	<b>2 401</b>
<i>in % des Anlagewerts Liegenschaften (Fremdkapitalquote)</i>	70,1 %	70,1 %	68,9 %

Eine **Depositen- oder Darlehenskasse** führen 37 der befragten Bauträger. Hier können vorwiegend die Mitglieder von Genossenschaften freiwillige Einlagen tätigen. Mit diesem Finanzierungsinstrument beschaffen sich gemeinnützige Bauträger Kapital und reduzieren ihre finanzielle Abhängigkeit gegenüber Dritten. Im Idealfall können sie auf teure Zweithypotheken bei Banken verzichten. In der Depositenkasse beträgt die minimale Anlagedauer gesetzlich sechs Monate. Deshalb werden die Gelder als kurzfristiges Fremdkapital ausgewiesen. Die Depositeneinlagen der befragten Bauträger betragen insgesamt CHF 1,03 Mia. oder CHF 21 943 pro Wohnung (2021: CHF 23 245). Für die Immobilienfinanzierung sind die Depositeneinlagen bedeutender als das Anteilkapital. Mit diesen freiwilligen Einlagen finanzieren die Genossenschaften 10,1 % des Anlagewerts der Liegenschaften (vgl. Grafik 7.3).

Die gesamte Fremdkapitalbelastung beträgt aktuell 70,1 % des Anlagewerts gegenüber 72,1 % im Jahr 2021.

**Grafik 7.3: Zusammensetzung des Fremdkapitals**



- 88,5 % Hypotheken und Anleihen
- 1,4 % Langfristiges Fremdkapital mit kurzer Restlaufzeit
- 10,1 % Depositenkasse

Alle teilnehmenden Wohnbauträger; N = 55

**Tabelle 7.4: Eigenkapital**

	Pro Wohnung in CHF	Pro Zimmer in CHF	Pro m <sup>2</sup> in CHF
Bilanzsumme*	279 916	81 857	3 146
Anlagewert Liegenschaften*	309 989	90 651	3 486
Anteilkapital der Genossenschafter:innen	9 340	2 731	105
Reserven	2 852	834	40
Betriebsgewinn	317	93	2
Gewinnvortrag	1 200	351	13
<b>Eigenkapital</b>	<b>13 709</b>	<b>4 009</b>	<b>160</b>
in % der Bilanzsumme (Eigenkapitalquote)	4,9 %	4,9 %	5,1 %
in % des Anlagewerts	4,4 %	4,4 %	4,6 %

\* Ohne Landwert bei Liegenschaften im Baurecht

Das **Eigenkapital** umfasst die Mittel, die einem Wohnbauträger unbefristet zur Verfügung stehen. Es bildet die Grundlage, um Fremdkapital aufnehmen zu können. Bei Wohnbaugenossenschaften setzt sich das Eigenkapital aus dem Anteilkapital der Mitglieder<sup>5</sup>, den Reserven, dem Betriebsgewinn des Rechnungsjahrs und dem Gewinnvortrag (vgl. Tabelle 7.4) zusammen. Pro Wohnung beträgt es gesamthaft CHF 13 709 (2021: CHF 13 613). Die leichte Zunahme erklärt sich vor allem mit dem höheren Gewinnvortrag.

Das **Anteilkapital der Genossenschafter:innen** beträgt im Mittel über alle Wohnbauträger CHF 9340 pro Wohnung bzw. CHF 2731 pro Zimmer. Es ist gegenüber der letzten Branchenstatistik leicht gesunken. Betrachtet man den Durchschnitt der einzelnen Genossenschaften, liegt die Spanne zwischen CHF 832 und CHF 18 639 pro Zimmer. Diese grossen Unterschiede erklären sich mit dem Alter der Genossenschaften und der historischen Entwicklung der Land- und Baupreise, die früher zu viel tieferen Anlagekosten führten. Neu gegründete Wohnbaugenossenschaften haben zu Beginn keine Reserven oder Gewinne und verlangen von ihren Mitgliedern ein hohes Anteilkapital. Damit erhalten sie das geforderte Eigenkapital für Bauvorhaben und allfällige Landkäufe.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt 4,9 % (2021: 5,0 %). Sie gibt den Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme an. Verglichen mit dem Anlagewert halten die teilnehmenden gemeinnützigen Bauträger im Durchschnitt 4,4 % an Eigenkapital (2021: 4,6 %).

Im Vergleich zu anderen Immobilienunternehmen sind die Eigenkapitalquoten der gemeinnützigen Bauträger tief. Das hat verschiedene Gründe: Im Gegensatz zur restlichen Immobilienbranche bilanzieren sie ihre Liegenschaften zum Anschaffungswert. Die Differenz zwischen dem aktuellen Marktwert von Liegenschaften und Land sowie dem Buchwert betrachten die Banken oft als **stille Reserve** und rechnen einen Teil davon zum Eigenkapital. Die Banken gehen damit von einer höheren Eigenkapitalquote aus, als die Bauträger in ihrer Bilanz ausweisen. Dank der Anrechnung der stillen Reserven können ältere Wohnbaugenossenschaften neue Liegenschaften finanzieren, ohne ein hohes Anteilkapital von ihren neuen Mitgliedern zu verlangen. Das ermöglicht Haushalten mit einem kleinen Vermögen den Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum. Gemeinnützige Bauträger mit eigenem Land profitieren zudem von einer besseren Bonitätsbeurteilung (Rating) und damit tieferen Hypothekarkosten.

Neu gegründete Wohnbaugenossenschaften haben keine stillen Reserven und können als Selbsthilfeorganisationen wenig eigenes Kapital aufbringen. Die Wohnbauförderung der öffentlichen Hand unterstützt sie deswegen beim Aufbringen des Eigenkapitals. 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, 2025b) und mit zweiten Hypotheken der Pensions-

<sup>5</sup> Anstelle des Anteilkapitals der Mitglieder tritt bei anderen Rechtsformen von gemeinnützigen Wohnbauträgern das Stiftungs- bzw. das Aktienkapital. Es wird im Folgenden unter dem Anteilkapital subsummiert.

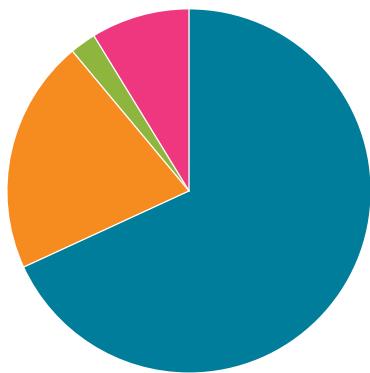
kasse der Stadt Zürich (vgl. Pensionskasse der Stadt Zürich, 2021) nachrangig finanzieren, verbürgt vom Bund bzw. der Stadt. Ausserhalb der Stadt Zürich beträgt der Eigenkapitalbedarf 5% bis 10% der Anlagekosten.

Ein weiterer Grund für die tiefen Eigenkapitalquoten besteht darin, dass gemeinnützige Wohnbauträger bei wertvermehrenden Renovationen in der Regel kein zusätzliches Anteilkapital fordern. Dadurch verkleinert sich das Eigenkapital proportional zum ge-

stiegenen Anlagewert und kann unter den Mindestwert von 6% sinken.

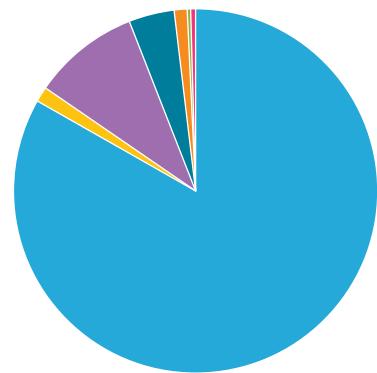
Betrachtet man die **gesamte Immobilienfinanzierung** der gemeinnützigen Bauträger, machen Hypotheken und Anleihen (inkl. des langfristigen Fremdkapitals mit kurzer Restlaufzeit) 84,5 % aus, die Depositeneinlagen 9,5 %. Die restlichen 5,8 % verteilen sich auf das Anteilkapital der Genossenschafter:innen, Reserven und Gewinne (vgl. Grafik 7.6).

**Grafik 7.5: Zusammensetzung des Eigenkapitals**



Alle teilnehmenden Wohnbauträger; N = 55

**Grafik 7.6: Zusammensetzung der Immobilienfinanzierung**



Alle teilnehmenden Wohnbauträger; N = 55

## KOMMENTAR

Vor allem ältere gemeinnützige Wohnbauträger mit einem hohen Anteil an eigenem Land sind sehr solide finanziert. Dies ist in den Geschäftsberichten nicht auf den ersten Blick zu erkennen, weil sie ihre Liegenschaften zu den ursprünglichen Landerwerbs- und Erstellungskosten in der Bilanz führen. Sie haben das Land in der Vergangenheit zu tiefen Preisen gekauft und nicht an die gestiegenen Bodenpreise angepasst. Damit verfügen sie über hohe stillen Reserven. Diese werden sichtbar, wenn man den Restwert pro Wohnung mit dem potenziellen Marktwert vergleicht. Für neu gegründete gemeinnützige Wohnbauträger ist es kaum mehr möglich, eigenes Land zu erwerben. Sie erstellen ihre Liegenschaften meist im Baurecht, was den Nachteil hat, dass sie keine stillen Reserven bilden können. Dies wiederum hat zur Folge, dass jüngere Bauträger auch über lange Zeiträume nur bescheiden aus eigener Kraft wachsen können.

## 8 Erfolgsrechnung

### 8.1 Erträge: Mieteinnahmen und weitere Erträge

Die Erträge der gemeinnützigen Bauträger kommen zum grössten Teil aus den Mietzinseinnahmen für die Wohnungen. Tabelle 8.1 zeigt, dass die Wohnungsmieten 87,4 % der bereinigten Erträge<sup>6</sup> (2021: 88,1 %) ausmachen. Gegenüber der letzten Erhebung ist dieser Anteil damit konstant.

Durchschnittlich hat eine gemeinnützige Wohnung 3,4 Zimmer und erzielt einen Nettomiettertrag von CHF 14 706 pro Jahr (2021: CHF 13 746). Der monatliche Nettomietzins beträgt damit CHF 1226 (2021: CHF 1145.) Zum Vergleich: Die Median-Nettomiete<sup>7</sup> einer nicht gemeinnützigen 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung in der Stadt Zürich betrug 2024 im Durchschnitt CHF 1875 und war damit 53 % höher (vgl. Statistik Stadt Zürich, 2025a).

Die Mieterträge pro Wohnung sind verglichen mit der letzten Branchenstatistik um 7,0 % gestiegen. Die Gründe dafür liegen in der Erhöhung von zwei Faktoren, die in die Kostenmiete einflussen: Der hypothekarische Referenzzinssatz ist von 1,25 % zwischenzeitlich auf 1,75 % gestiegen und die Gebäudeversicherungswerte wurden erhöht. Genauere Angaben zur Berechnung und Ausschöpfung der Kostenmiete finden sich in Kapitel 8.2.

**Tabelle 8.1: Erträge**

	Pro Wohnung in CHF	Pro Zimmer in CHF	Pro m <sup>2</sup> in CHF
Mieterträge Wohnungen	14 706	4 301	171
in % der bereinigten Erträge	87,4 %	87,4 %	88,6 %
Mieterträge Parkplätze	847	248	10
Mieterträge Gewerbe	731	214	6
Mieterträge übrige Objekte	132	39	2
<b>Mieterträge total</b>	<b>16 416</b>	<b>4 801</b>	<b>189</b>
Übrige Erträge	406	119	5
<b>Bereinigte Erträge*</b>	<b>16 823</b>	<b>4 920</b>	<b>193</b>

\* Ohne Betriebe ausserhalb des Kerngeschäfts und Verwaltungen für Dritte

<sup>6</sup> Erträge aus Betrieben, die nicht zum Kerngeschäft gehören, und Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für Dritte wurden aus der Berechnung ausgeschlossen.

<sup>7</sup> Der Median teilt eine Verteilung in zwei gleich grosse Hälften. Das bedeutet, dass die Hälfte aller Mieten unter CHF 1875 liegt und die andere Hälfte über CHF 1875.

## 8.2 Berechnung der Kostenmiete und effektive Mieterträge

Die gemeinnützigen Wohnbauträger erheben eine Kostenmiete. Die Miete ist so angesetzt, dass sie die anfallenden Kosten für die Wohnung, Abschreibungen und Rückstellungen für umfassende Erneuerungen deckt. Eine Rendite wird nicht angestrebt. Da die gemeinnützigen Bauträger die Mieten bei Mieterwechseln nicht anheben, gibt es bei bestehenden Liegenschaften kaum Unterschiede zwischen Bestands- und Angebotsmieten.

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

$$\text{Höchstzulässige Mietzinssumme} = \\ (\text{Anlagewert} \times \text{Verzinsung}) + \text{Baurechtszinsen} + \\ (\text{Gebäudeversicherungswert} \times \text{Betriebsquote})$$

Für die Verzinsung des Kapitals wird der hypothekarische Referenzzinssatz eingesetzt. Per Ende 2024 lag er bei 1,75 %. 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 8.6 und 8.7. Mit der Kostenmietformel wird eine höchstzulässige Mietzinssumme pro Siedlung berechnet, die nach einem Schlüssel auf die einzelnen Wohnungen verteilt wird. Die Stadt Zürich kontrolliert die Einhaltung der zulässigen Miete bei allen Bauträgern, die von ihr unterstützt werden.

Tabelle 8.2 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.<sup>8</sup>

**Tabelle 8.2: Soll- und Ist-Mieterträge nach dem Zürcher Kostenmietmodell**

	Ganze Liegenschaft Pro Wohnung	Nur Wohnanteil* Pro Wohnung
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	309 989	291 053
Verzinsung (Referenzzinssatz am 31.12.2024)	1,75 %	1,75 %
<b>Kapitalkosten</b>	<b>5 425</b>	<b>5 093</b>
<b>Baurechtszins</b>	<b>232</b>	<b>232</b>
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	379 607	357 533
Betriebsquote (fixe Vorgabe)	3,25 %	3,25 %
<b>Betriebskosten</b>	<b>12 337</b>	<b>11 620</b>
Höchstzulässige Mietsumme (Vorgabe)		16 945
Tatsächliche Mieteinnahmen Wohnen (Ist)		14 706
<b>Mietzinsausnützungsgrad</b>		<b>86,8%</b>

\* Ohne Gewerbefläche und Kosten für unterirdische Parkplätze

<sup>8</sup> Dazu wird der prozentuale Anteil der Nutzfläche, der auf Gewerbeflächen entfällt, berechnet und vom Anlage- und Gebäudeversicherungswert abgezogen. Zudem werden pro unterirdischen Parkplatz CHF 30 000 vom Anlage- sowie vom Gebäudeversicherungswert abgezogen.

Die maximal mögliche Jahresmiete pro Wohnung beträgt im Durchschnitt CHF 16 945 (2021: CHF 13 878) und ist gegenüber 2021 um 22,1 % gestiegen. Der Grund dafür liegt einerseits im Anstieg des Gebäudeversicherungsindex von 1025 auf 1190 Punkte (vgl. Kapitel 7.1), was zu einer Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte um 16,1 % führt. Über die Betriebsquote (3,25 % des Gebäudeversicherungswerts) fliesst diese Erhöhung direkt in die Kostenmiete ein. Andererseits ist der hypothekarische Referenzzinssatz von 1,25 % auf 1,75 % gestiegen. Die verrechenbaren Kapitalkosten erhöhten sich damit um 40,0 %. Zusammengenommen bewirken diese zwei Faktoren einen starken Anstieg der zulässigen Kostenmiete.

Die tatsächlichen Mieteinnahmen pro Wohnung belaufen sich 2024 auf CHF 14 706 (2021: CHF 13 746). Die Mieten der gemeinnützigen Wohnungen sind gegenüber 2021 also um 7,0 % gestiegen. Das bedeutet, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger darauf verzichtet haben, die höchstmögliche Mietzinssumme auszuschöpfen. Ende 2024 betragen die tatsächlichen Mieteinnahmen 86,8 % (2021: 99,0 %) der maximal zulässigen Kostenmiete. Unterdessen ist der hypothekarische Referenzzinssatz in zwei Schritten gesunken und beträgt seit Anfang September 2025 wieder 1,25 %. Unter der Annahme, dass alle anderen Faktoren konstant geblieben sind, beträgt die Ausschöpfung der Kostenmiete ab diesem Zeitpunkt 94,9 % und liegt immer noch unter den Werten von 2021.

## KOMMENTAR

Zwischen Ende 2021 und Ende 2024 sind die Gebäudeversicherungswerte und der Referenzzinssatz zwei Mal gestiegen. Gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich hätten die gemeinnützigen Bauträger die Kostenmieten bis Ende 2024 in mehreren Schritten um insgesamt 22,1 % erhöhen können. Auch bei einem durchschnittlich tiefen Mietzinsniveau sind solche Erhöhungen nicht für alle Haushalte tragbar. Die Auswertung per Ende 2024 zeigt nun, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger die rechtlich möglichen Mietzinserhöhungen nicht ausgeschöpft haben. Mit durchschnittlich 7,0 % haben sie die Mieten weit weniger erhöht. Unterdessen ist der Referenzzinssatz rasch wieder gesunken und das Vorgehen hat sich im Nachhinein als richtig herausgestellt. Es hat unnötige Mietzinssprünge verhindert.

Seit Ende 2024 ist der Referenzzinssatz von 1,75 % wieder auf 1,25 % gesunken. Mit diesem Zinssatz berechnet, schöpfen die gemeinnützigen Bauträger die Kostenmiete zurzeit zu 94,9 % aus. Das macht deutlich, dass die Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte ebenfalls nicht in voller Höhe weitergegeben wurde. Dieses Vorgehen birgt Gefahren, denn die Kosten pro Wohnung sind in den letzten Jahren weiter angestiegen. Gemeinnützige Wohnbauträger sollten deshalb ihre Mietzinsausschöpfung individuell überprüfen und die Mieteinnahmen mittelfristig wieder an die Ausgaben anpassen. Nur mit ausgeglichenen Finanzen bleiben sie in Zukunft handlungsfähig und können auch für künftige Generationen weiterhin preisgünstigen Wohnraum bereitstellen.

Ein Verzicht auf die Weitergabe der jüngsten Referenzzinssatz-Senkung ist ein möglicher Weg, die Ausschöpfung der Kostenmiete ohne Mieterhöhungen zu verbessern. Das Mietzinsreglement der Stadt Zürich verlangt die Prüfung einer Mietzinsanpassung erst, wenn sich die Kapitalkosten um mindestens einen halben Prozentpunkt verändert haben (vgl. Stadt Zürich, 1996/2009).

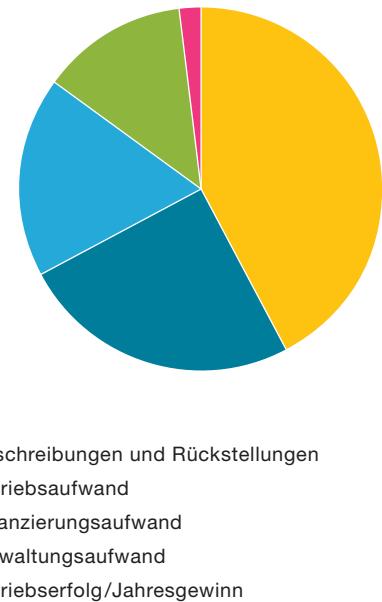
## 8.3 Gesamtkosten, Kostenstruktur und Kostenentwicklung

Bei gemeinnützigen Wohnbaurägern fallen hauptsächlich Kosten für die Finanzierung, den Unterhalt, den Betrieb und die Verwaltung der Liegenschaften an. Hinzu kommen Abschreibungen und Rückstellungen für Erneuerungen. Die **Gesamtkosten** für die Liegenschaften der teilnehmenden Wohnbauräger betragen CHF 800 Mio. Dieser Betrag enthält die Kosten für die Liegenschaften inklusive Gewerbeflächen, Parkplätzen und gemeinschaftlicher Flächen. Nicht zu den Gesamtkosten addiert werden der betriebliche Nebenerfolg, ausserordentliche Ergebnisse und der Betriebserfolg. Pro Wohnung betragen die Gesamtkosten CHF 16 985 (2021: CHF 15 174). Gegenüber 2021 sind sie um 11,9 % gestiegen. Die Kosten stiegen damit stärker als die Mieteinnahmen.

Die **Kostenstruktur** der gemeinnützigen Wohnbauräger lässt sich vereinfacht anhand eines Mietfrankens darstellen, der die Anteile der verschiedenen Kostenarten und die Gewinne zeigt.<sup>9</sup> Das ist möglich, da die Kosten und die Mieterträge bei der Kostenmiete grundsätzlich ungefähr gleich hoch sind (vgl. Kapitel 8.2). Allfällige Ertragsüberschüsse fließen in die gesetzlichen Reserven und meist auch in die Verzinsung des Anteilkapitals der Mitglieder.

Grafik 8.3 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. Während 2021 Finanzierungs- und Verwaltungsaufwand noch etwa gleich hoch waren, hat sich der Anteil der Finanzierungskosten nun auf 18,0 % (2021: 15,3 %) erhöht.

**Grafik 8.3: Kostenstruktur anhand des Mietfrankens**



Alle teilnehmenden Wohnbauräger; N = 55

<sup>9</sup> Die einzelnen Positionen wurden wie folgt zugeordnet: *Abschreibungen und Rückstellungen*: Abschreibungen Liegenschaften, Rückstellungen Erneuerungsfonds, Rückstellungen interne Fonds. *Finanzierungsaufwand*: Fremdkapitalzinsen, Zinsen auf Depositokasse, Baurechtszinsen. *Betriebsaufwand*: Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal, Abgaben und Versicherungen, übriger Betriebsaufwand. *Verwaltungsaufwand*: Verwaltungspersonal, Entschädigungen Vorstand, Kommissionen, Revision, übriger Verwaltungsaufwand, Steuern. *Betriebserfolg*: Betriebserfolg. Die *übrigen Ergebnisse* (Zinerträge, betrieblicher Nebenerfolg, ausserordentliche Ergebnisse) wurden aus der Berechnung ausgeschlossen, da ausserordentliche Erträge aus dem Verkauf einer Liegenschaft die Ergebnisse verfälschen würden.

In Grafik 8.4 ist die **Entwicklung der Kosten pro Wohnung** über die letzten 30 Jahre dargestellt. Die Kategorien unterscheiden sich leicht vom Mietfranken, damit sie über die verschiedenen Erhebungen vergleichbar sind.<sup>10</sup> Seit 1992 haben sich die Gesamtkosten pro Wohnung um 59,8 % von CHF 10 631 auf CHF 16 985 erhöht.

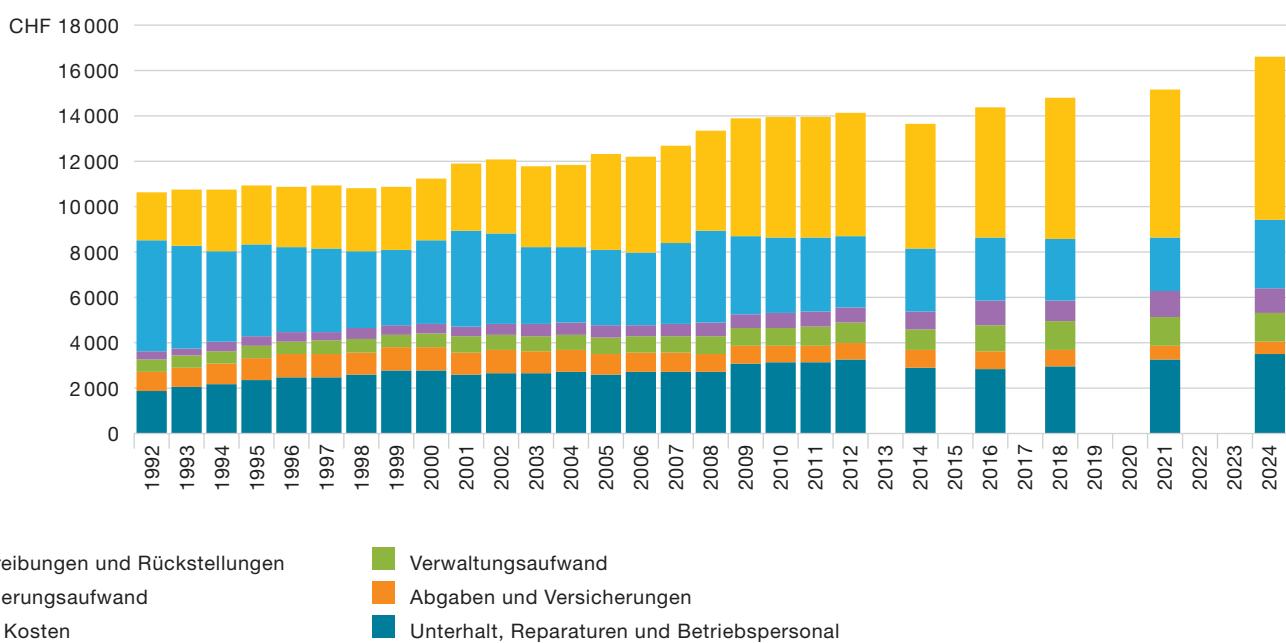
Die Anteile der verschiedenen Kostenarten haben sich in diesem Zeitraum stark verschoben. Die Finanzierungskosten waren mit 46,4 % anfangs der grösste Posten. Sie erreichten 2021 mit 15,6 % ihr bisheriges Minimum und sind nun wieder auf 18,1 % gestiegen. Die starke Abnahme seit Beginn der 1990er-Jahre hängt mit der Höhe der Hypothekarzinsen zusammen, die damals bis zu 7 % betragen (vgl. Luzerner Kantonalbank, 2023). Im Gegensatz zum Rückgang der Finanzierungskosten nahm der Anteil der Abschreibungen und Rückstellungen laufend zu. Machten sie 1992 noch 19,5 % aus, sind sie bis 2024 auf 43,3 % gestiegen. Seit 2003 sind sie höher als die Finanzierungskosten.

Die Kosten für Verwaltung, Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal lagen 1992 bei CHF 2398 pro Wohnung. Sie haben sich bis 2024 auf CHF 4807 pro Wohnung verdoppelt. Die allgemeine Teuerung lag in dem Zeitraum bei 24,5 % (vgl. Bundesamt für Statistik, 2025). Die Zunahme erklärt sich mit der Professionalisierung der Verwaltung und Bewirtschaftung. Arbeiten, die früher Vorstandsmitglieder und Bewohnende in Freiwilligenarbeit erledigten, werden immer stärker durch bezahltes Personal übernommen.

Im Jahr 1992 entfielen 37,2 % der gesamten Kosten auf den Gebäudeunterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen. Dieser Anteil stieg bis 2021 auf 64,8 % und beträgt heute 64,3 %. Die gemeinnützigen Wohnbauträger setzen also fast zwei Drittel ihrer Ausgaben für die Stärkung ihrer Substanz ein.

Bei Vergleichen über diese lange Zeitspanne ist zu berücksichtigen, dass sich die Vorgaben für die Rechnungslegung und die Zuordnung einzelner Positionen verändert haben. Auch war der Kreis der Wohnbauträger, die an der Branchenstatistik teilnahmen, nicht konstant. Die groben Züge der Entwicklung lassen sich dennoch nachvollziehen.

**Grafik 8.4: Entwicklung der Kosten pro Wohnung von 1992 bis 2024**



<sup>10</sup> Die einzelnen Positionen sind wie folgt zugeordnet: *Unterhalt, Reparaturen, Betriebspersonal*: Unterhalt, Reparaturen, 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.

## 8.4 Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten

Die **Unterhalts- und Betriebskosten** umfassen die Löhne des Betriebspersonals (z. B. Hauswartung) sowie alle Kosten, die für den laufenden Unterhalt und für Reparaturen an den Liegenschaften anfallen. Mit CHF 3500 pro Wohnung und Jahr machen sie den grössten Posten der Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten aus (vgl. Tabelle 8.5). 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 gemeinnützigen Wohnbauträgern regelt und kontrolliert die Stadt Zürich die Höhe der Vorstandentschädigungen (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss, 2003/2016). Unter dem Punkt «Übriger Verwaltungsaufwand» sind Büromieten, IT-Ausgaben und ähnliche Kosten verbucht.

**Tabelle 8.5: Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten**

Unterhalts- und Betriebskosten	Pro Wohnung in CHF	Pro Zimmer in CHF	Pro m <sup>2</sup> in CHF
Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal	3 500	1 023	42.2
Abgaben und Versicherungen	547	160	6.4
Übriger Betriebsaufwand	194	57	2.2
<b>Verwaltungskosten</b>			
Verwaltungspersonal	1 161	340	14.0
Entschädigungen Vorstand, Kommissionen, Revision	145	42	1.7
Übriger Verwaltungsaufwand	604	177	7.5
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	152	44	1.7
Steuern	121	35	1.3
<b>Total Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten</b>	<b>6 424</b>	<b>1 878</b>	<b>77.0</b>

Die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten betragen insgesamt CHF 6424 pro Wohnung (2021: CHF 6273). Sie sind seit der letzten Erhebung um 2,4 % gestiegen. Diese Zunahme liegt unter der allgemeinen Teuerung von 5,3 % in diesem Zeitraum (vgl. Bundesamt für Statistik, 2025). Die Positionen mit Personalkosten (Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal sowie Verwaltungspersonal) sind um 6,0 % gestiegen.

Je nach Alter des Liegenschaftsbestands können die Unterhaltskosten der einzelnen Bauträger stark vom Mittelwert abweichen. Je jünger die Gebäude sind, desto weniger Unterhalts- und Reparaturkosten fallen an. Auch der Verwaltungsaufwand unterscheidet sich zwischen den Wohnbauträgern, je nach Zahl der Mitarbeitenden in der Liegenschaftsverwaltung. Hinzu kommt, dass einige gemeinnützige Bauträger Mitarbeitende für Soziales, Gemeinschaft und Partizipation beschäftigen, die sie unter Verwaltungskosten verbuchen (genauere Angaben zum Personal finden sich in Kapitel 9).

## 8.5 Abschreibungs- und Rückstellungsaufwand

Die jährlichen **Abschreibungen** auf Liegenschaften dürfen gemäss der eidgenössischen Steuerverwaltung maximal 1 % des Anschaffungswerts des Gebäudes betragen. Befinden sich Gebäude und Land in einer Bilanzposition, sind 0,75 % des Anschaffungswerts abschreibbar (vgl. Kanton Zürich, Steueramt, 2005; Eidgenössische Steuerverwaltung, 1995). Für die Zürcher Wohnbauträger, die dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss, 2003/2016) unterstehen, gelten zusätzlich minimale Werte für die Abschreibungen: Spätestens ab dem elften Jahr nach Bezug sind mindestens 0,5 % der Erstellungskosten (ohne Land) einem Amortisationskonto zuzuweisen.<sup>11</sup>

Tabelle 8.6 lässt sich entnehmen, dass die Höhe der jährlichen Abschreibungen CHF 3103 pro Wohnung (2021: CHF 3299) beträgt. Das entspricht 1,00 % des Anlagewerts für Gebäude und Land (2021: 1,11 %). Diese Zahlen lassen sich nicht direkt mit den Vorgaben im Rechnungsreglement und im Steuerrecht vergleichen, denn der Anlagewert in der Branchenstatistik umfasst auch den Landwert. Die Landwerte sind bei vielen Wohnbaugenossenschaften sehr tief, denn sie haben einen grossen Teil ihres Baulands in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gekauft und seither nicht aufgewertet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Abschreibungen innerhalb der Limiten des Steuerrechts, aber klar über den Mindestsätze gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich liegen.

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

Die teilnehmenden Wohnbauträger haben 2024 CHF 3946 pro Wohnung (2021: CHF 2999) in den Erneuerungsfonds eingelagert. In absoluten Zahlen sind die Rückstellungen pro Wohnung damit gegenüber 2021 um 31,6 % gestiegen. Da die Rückstellungen als Anteil des Gebäudeversicherungswerts erfolgen, lässt sich dieser Anstieg etwa zur Hälfte mit der Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte erklären. Relativ zum Gebäudeversicherungswert sind die Einlagen auf 1,04 % gestiegen (2021: 0,93 %). Sie sind damit im Durchschnitt leicht höher, als es die Stadt Zürich und das Steuerrecht vorsehen.

Grafik 8.7 zeigt die durchschnittliche **Entwicklung der Erneuerungsfonds**. Die petrofarbenen Balken zeigen den effektiven Bestand der Erneuerungsfonds pro Wohnung, die orangen Balken den maximal steuerbefreiten Betrag in CHF.

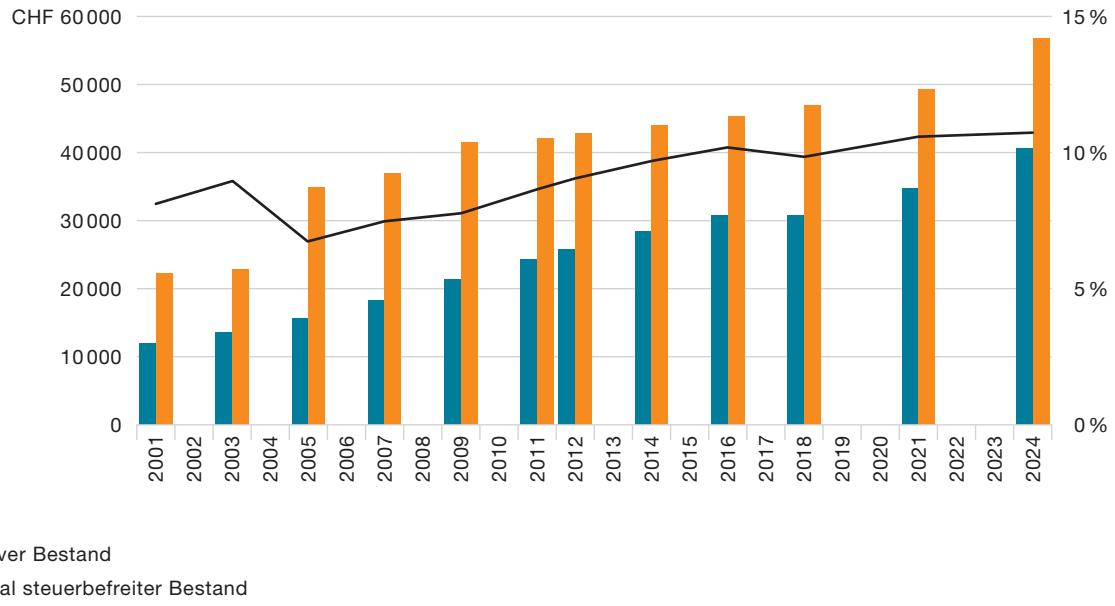
Seit 2005 hat der Bestand der Erneuerungsfonds laufend zugenommen, sowohl in absoluten Zahlen als auch in Prozent des Gebäudeversicherungswerts. 2024 liegt er bei 10,8 % des Ge-

**Tabelle 8.6: Abschreibungen und Rückstellungen**

	Pro Wohnung in CHF	Pro Zimmer in CHF	Pro m <sup>2</sup> in CHF
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	309 989	90 651	3 486
Gebäudeversicherungswert (GVW)	379 607	111 010	4 386
Abschreibungen (inkl. Heimfallfonds)	3 103	907	35
in % des Anlagewerts Liegenschaften	1,00 %	1,00 %	1,02 %
in % des GVW Liegenschaften	0,82 %	0,82 %	0,81 %
Einlagen Erneuerungsfonds	3 946	1 154	47
in % des GVW Liegenschaften	1,04 %	1,04 %	1,06 %
Einlagen interne Fonds (inkl. Solidaritätsfonds)	149	44	1
<b>Total Abschreibungen und Rückstellungen</b>	<b>7 198</b>	<b>2 105</b>	<b>83</b>

<sup>11</sup> Bei Liegenschaften im Baurecht werden statt Abschreibungen Einlagen in den Heimfallfonds gemacht. Sie dienen dazu, zum Zeitpunkt des Heimfalls die Differenz zwischen dem tatsächlichen Wert und der vereinbarten Entschädigung für das Gebäude auszugleichen.

**Grafik 8.7: Entwicklung der Erneuerungsfonds**



- Effektiver Bestand
- Maximal steuerbefreiter Bestand
- In % des GVW

bäudeversicherungswerts (schwarze Linie, rechte Skala).<sup>12</sup> In den letzten Jahren hat sich der Zuwachs verlangsamt. Das hat damit zu tun, dass die Erneuerungsfonds bei immer mehr Liegenschaften 15 % des Gebäudeversicherungswerts bereits erreichen und die gemeinnützigen Bauträger damit keine weiteren steuerbefreiten Einlagen tätigen können. Zwei Bauträger in der Branchenstatistik haben mehr als 15 % der Summe ihrer Gebäudeversicherungswerte in Erneuerungsfonds zurückgestellt.

Vor allem Genossenschaften unterhalten **zweckgebundene interne Fonds**. Weit verbreitet sind Solidaritätsfonds, in welche die Genossenschafter:innen je nach Reglement obligatorische oder freiwillige Beiträge einzahlen. 25 der befragten Bauträger unterhalten einen entsprechenden Fonds, mit dem sie Mitglieder in Notlagen unterstützen, Mieten verbilligen oder soziale, kulturelle und ökologische Projekte ermöglichen.

Weitere interne Fonds (beispielsweise Mietzinsausgleichsfonds oder Personalfürsorgefonds) oder sonstige Rückstellungen haben 43 der befragten Bauträger. Die Einlagen in die internen Fonds können von Jahr zu Jahr stark variieren. Im Jahr 2024 haben die teilnehmenden Wohnbauträger insgesamt 7,0 Mio. in interne Fonds einbezahlt, das entspricht CHF 149 pro Wohnung (2021: CHF 186).

## KOMMENTAR

In der Vergangenheit haben viele gemeinnützige Wohnbauträger ihre Liegenschaften eher zurückhaltend abgeschrieben. Sie halten deshalb – gemessen an der voraussichtlichen restlichen Lebensdauer der Gebäude – hohe Restwerte in ihren Bilanzen. Die langfristige Kostenentwicklung (vgl. Grafik 8.4) zeigt, dass sich die Abschreibungen und Rückstellungen in den letzten drei Jahrzehnten erfreulich entwickelt haben. Die steuerbefreiten Abschreibungen sind gemessen an der tatsächlichen Lebensdauer von Immobilien jedoch zu tief. Bei Wohngebäuden geht man von einer Lebensdauer von 70 bis 100 Jahren aus. Mit den minimalen Abschreibungssätzen gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich würde es sogar rund 200 Jahre dauern, bis eine Liegenschaft vollständig abgeschrieben ist.

Für gemeinnützige Wohnbauträger empfiehlt es sich deshalb, den steuerrechtlichen Spielraum für Abschreibungen zu nutzen und bei neuen Gebäuden früh mit Abschreibungen zu beginnen. So können sie die Kosten möglichst fair auf den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes und die Bewohnenden verteilen. Für gemeinnützige Bauträger, die ihr Land in der Vergangenheit zu tiefen Preisen gekauft haben, ist es empfehlenswert, Land und Gebäude separat zu bilanzieren und 1 % des Anlagewerts des Gebäudes abzuschreiben.

Die steuerlich anerkannten Einlagen in den Erneuerungsfonds sind ebenfalls tief bemessen, um die nötigen werterhaltenden Renovationen zu finanzieren. Bei den Rückstellungen in den Erneuerungsfonds ist es daher empfehlenswert, die Maximalwerte bestmöglich auszunutzen. Je nach Ausgangslage kann es auch sinnvoll sein, den Erneuerungsfonds über die steuerbefreiten 15 % des Gebäudeversicherungswerts zu äuften und die zusätzlichen Einlagen zu versteuern.

<sup>12</sup> Die starke Zunahme ab 2005 erklärt sich mit einer Erhöhung des zulässigen Rückstellungssatzes von 0,75 % auf 1 %.

## 8.6 Betriebsquote und effektiver Aufwand

Das Zürcher Kostenmietmodell sieht zur Deckung von Betriebskosten, Abschreibungen und Rückstellungen eine **Betriebsquote** von 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts vor (siehe Kapitel 8.2). Die Betriebsquote dient gemäss Mietzinsreglement dazu, die Kosten für öffentliche Abgaben, Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung zu decken (vgl. Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss, 1996/2009). Für Abschreibungen sieht

das Kostenmietmodell jährlich ein Minimum von 0,5 % der Erstellungskosten des Gebäudes (ohne Land) vor. In den Erneuerungsfonds sollen minimal 1 % des Gebäudeversicherungswerts einzahlt werden (zu den zulässigen Abschreibungen und Rückstellungen gemäss Steuerrecht vgl. Kapitel 8.5).

In Tabelle 8.8 werden die effektiven Betriebskosten<sup>13</sup> mit den Vorgaben im Kostenmietmodell verglichen. Die Kosten sind

**Tabelle 8.8: Betriebsquote und effektive Kosten**

	Pro Wohnung in CHF	Anteil am GVW in %
Gebäudeversicherungswert (GVW)	379 607	
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	309 989	
<b>Unterhalts- und Betriebsaufwand (effektive Kosten)</b>		
Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal	3 500	0,92 %
Abgaben und Versicherungen	547	0,14 %
Übriger Betriebsaufwand	194	0,05 %
<b>Verwaltungsaufwand (effektive Kosten)</b>		
Verwaltungspersonal	1 161	0,31 %
Entschädigungen Vorstand, Kommissionen, Revision	145	0,04 %
Übriger Verwaltungsaufwand	604	0,16 %
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	152	0,04 %
Steuern	121	0,03 %
<b>Total Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand (effektive Kosten)</b>	<b>6 424</b>	<b>1,69 %</b>
<b>Abschreibungen und Rückstellungen (effektive Kosten)</b>		
Abschreibungen Liegenschaften	3 103	0,82 %
Einlagen Erneuerungsfonds	3 946	1,04 %
<b>Total Abschreibungen und Rückstellungen (effektive Kosten)</b>	<b>7 049</b>	<b>1,86 %</b>
<b>Total Betriebsquote (effektive Kosten)</b>	<b>13 472</b>	<b>3,55 %</b>
<b>Abschreibungen und Rückstellungen (Vorgabe Stadt Zürich)</b>		
Abschreibungen Liegenschaften (Vorgabe = minimal 0,5 % der Erstellungskosten ohne Land)	1 550	0,41 %
Einlagen Erneuerungsfonds (Vorgabe = 1,0 % des GVW)	3 796	1,00 %
<b>Total Abschreibungen und Rückstellungen (Vorgabe Stadt Zürich)</b>	<b>5 346</b>	<b>1,41 %</b>
<b>Total Betriebsquote (Vorgabe Stadt Zürich)</b>	<b>12 337</b>	<b>3,25 %</b>

<sup>13</sup> 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. Da Erträge aus betriebsfremden Geschäftstätigkeiten nur 0,2 % der Gesamterträge ausmachen, ist davon auszugehen, dass die angeschlossenen Betriebe keinen Verzerrungseffekt haben.

pro Wohnung in absoluten Zahlen und in Prozent des Gebäudeversicherungswerts aufgeführt. Als Annäherungswert für die Erstellungskosten wird der Anlagewert der Liegenschaften eingesetzt. Der erhobene Anlagewert entspricht dem Erstellungswert, enthält aber bei Liegenschaften auf eigenem Land auch den (historischen) Landwert. Die minimalen Abschreibungen sind mit dieser Berechnungsweise etwas höher, als wenn nur der Wert der Gebäude enthalten wäre. Um den Vergleich zu vereinfachen, sind die Abschreibungen in Tabelle 8.8 als %-Anteil des Gebäudeversicherungswerts ausgewiesen.

Die **effektiven Kosten** für Unterhalt, Betrieb und Verwaltung betragen jährlich CHF 6424 pro Wohnung oder 1,69 % des Gebäudeversicherungswerts. Die Abschreibungen belaufen sich auf CHF 3103 pro Wohnung, die Rückstellungen in den Erneuerungsfonds auf CHF 3946. Das entspricht 0,82 % bzw. 1,04 % des Gebäudeversicherungswerts. Die gesamten Betriebskosten betragen CHF 13 472 pro Wohnung (2021: CHF 12 626). Die effektive Betriebsquote liegt somit bei 3,55 % des Gebäudeversicherungswerts (2021: 3,83 %). Im Vergleich zu 2021 ist die **effektive Betriebsquote** gesunken, was sich mit der Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte erklären lässt.

Gemäss dem Kostenmietmodell ist eine Betriebsquote von 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts vorgesehen. Damit stehen pro Wohnung CHF 12 337 zur Deckung der Betriebskosten zur Verfügung. Davon sind gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich im Minimum CHF 5346 pro Wohnung für Abschreibungen und Rückstellungen aufzuwenden. Das entspricht 1,41 % des Gebäudeversicherungswerts. Für die eigentlichen Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten können damit maximal die restlichen CHF 6991 pro Wohnung oder 1,84 % des Gebäudeversicherungswerts eingesetzt werden. Im Gegensatz zur Branchenstatistik 2021 vermag damit der Teil der Betriebsquote, der für Unterhalt, Betrieb und Verwaltung vorgesehen ist – im Durchschnitt aller Bauträger betrachtet –, die effektiven Betriebskosten zu decken. Der Grund dafür liegt in der starken Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte, die den finanziellen Spielraum vergrössert. Die effektiven Abschreibungen und Rückstellungen in den Erneuerungsfonds liegen jedoch über den Minimalvorgaben im Kostenmietmodell (vgl. Kapitel 8.5 für genauere Erläuterungen).

Die effektiven Betriebsquoten der einzelnen Wohnbauträger liegen zwischen 2,74 % und 6,07 %<sup>14</sup>, bei einem (ungewichteten) Mittelwert von 3,55 %. Bei 10 von 55 teilnehmenden Wohnbauträgern liegt die effektive Betriebsquote nun unter den 3,25 %, welche die Stadt Zürich vorgibt. Bei der letzten Branchenstatistik waren es nur 3 Wohnbauträger.

## KOMMENTAR

Die letzte Branchenstatistik zeigte auf, dass die vorgesehene Betriebsquote von 3,25 % des Gebäudeversicherungswerts die tatsächlichen Kosten bei Weitem nicht mehr decken konnte. Mit der Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte hat sich die Situation etwas entspannt. Legt man die Minimalvorgaben für Abschreibungen und Rückstellungen im Kostenmietmodell zugrunde, reicht der Anteil der Betriebsquote, der tatsächlich für Unterhalt, Betrieb und Verwaltung der Wohnungen vorgesehen ist, um die durchschnittlichen Kosten zu decken.

Liegt ein Wohnbauträger über der vorgesehenen Betriebsquote von 3,25 %, sind zunächst eine sorgfältige Ursachenanalyse, eine Überprüfung der Kostenstruktur und entsprechende Massnahmen angezeigt. In der Vergangenheit war es möglich, eine höhere Betriebsquote zu beantragen, wenn ein Wohnbauträger seine Mehrkosten belegen konnte. Unterdessen hat die Stadt Zürich ihre Praxis geändert. Sie akzeptiert eine Erhöhung der Betriebsquote nur noch, wenn die jährliche Abschreibung auf den Erstellungskosten maximal 0,5 % beträgt. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* ist hingegen der Ansicht, dass der steuerlich zulässige Rahmen für Abschreibungen ausgeschöpft werden sollte. Nur so sind die Kosten der Liegenschaften langfristig gedeckt und gerecht über die Generationen verteilt.

Trotz der leicht verbesserten durchschnittlichen Deckung der Betriebskosten ist eine Entwarnung aus verschiedenen Gründen nicht angebracht. Erstens übersteigen die betrieblich notwendigen Abschreibungen und Rückstellungen die Minimalvorgaben gemäss Kostenmiete. Dies hat zur Folge, dass die Betriebsquote im Ganzen nach wie vor nicht ausreicht. Zweitens hat das tiefe Zinsniveau den gemeinnützigen Bauträgern in der Vergangenheit erlaubt, einen Teil der Betriebskosten aus dem Kapitalkostenanteil der Kostenmiete querzufinanzieren. Während dies per Ende 2024 noch möglich war, ist der Referenzzinssatz unterdessen unter das Niveau der tatsächlich bezahlten Zinsen gefallen.

Ein Teil der gemeinnützigen Wohnbauträger lebt somit aktuell von seiner Substanz. Um ihre finanzielle Gesundheit nachhaltig zu sichern, brauchen gemeinnützige Wohnbauträger mehr wirtschaftlichen Handlungsspielraum. Sie müssen nicht nur ihre laufenden Kosten decken können, sondern auch genügend Geld für Erneuerungen zurückstellen. Die Liegenschaften müssen so abgeschrieben werden, wie es der tatsächlichen Lebensdauer der Gebäude entspricht. Ist das nicht möglich, werden Kosten auf zukünftige Generationen von Bewohnenden übertragen, was langfristig nicht tragfähig ist. Politisch ist erwünscht, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger wachsen und ihr Wohnungsangebot vergrössern. Dies ist nur umsetzbar, wenn sie Reserven bilden und in neue Gebäude investieren können.

<sup>14</sup> Dieser hohe Wert bezieht sich auf einen Wohnbauträger mit hohem Gewerbeanteil, der in der Berechnung nicht korrekt abgegrenzt werden kann.

## 8.7 Finanzierungskosten und hypothekarischer Referenzzinssatz

Die **Finanzierungskosten** setzen sich aus den Zinskosten für das Fremdkapital und die Depositenkasse zusammen. Aus Tabelle 8.9 lässt sich entnehmen, dass die Fremdkapitalzinsen (ohne Zinserträge) CHF 2520 pro Wohnung (2021: CHF 2119) betragen. Die Zinsen auf den Depositen belaufen sich auf CHF 297 pro Wohnung (2021: CHF 200). Hinzu kommen CHF 232 pro Wohnung (2021: CHF 243) für Baurechtszinsen.

Gegenüber 2021 sind die Finanzierungskosten angestiegen, was das höhere Zinsniveau für Hypotheken in den Jahren 2023 und 2024 spiegelt. Entsprechend ist auch der durchschnittliche Zinssatz auf dem Fremdkapital (Hypotheken, Anleihen und Depositenkasse) per Ende 2024 auf 1,30 % gestiegen, 2021 betrug er noch 0,99 % (vgl. Tabelle 8.10). Auf den Depositen bezahlen die gemeinnützigen Bauträger 1,35 % Zins (2021: 0,86 %).

Per Ende 2024 lagen die realen Zinskosten auf dem Fremdkapital um 0,45 Prozentpunkte unter dem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,75 %. Die durchschnittlichen Zinskosten der einzelnen Bauträger betrugen zwischen 0,83 % und 2,08 %, der (ungewichtete) Mittelwert belief sich auf 1,31 %. Drei Wohnbauträger hatten Zinskosten, die über dem Referenzzinssatz lagen.

### KOMMENTAR

Ende 2024 verschaffte die Differenz zwischen dem Referenzzinssatz und den effektiven Zinskosten den gemeinnützigen Wohnbauträgern noch zusätzlichen finanziellen Spielraum. Im September 2025 präsentiert sich die Situation wieder anders. Der Referenzzinssatz ist unterdessen auf 1,25 % gesunken und liegt nun unter den durchschnittlich bezahlten Zinssätzen. Da die Wohnbauträger laufend Hypotheken neu abschliessen und erneuern, wird der durchschnittlich bezahlte Zinssatz möglicherweise wieder sinken, allerdings mit einer Zeitverzögerung. Angesichts der unsicheren globalen Wirtschaftsentwicklung sind bei den Zinsen jedoch weiterhin kurzfristige Schwankungen möglich.

Umso wichtiger ist eine solide Immobilienfinanzierung mit einer breiten Diversifizierung bei den Finanzierungsinstrumenten und den Kapitalgebern. Mit einer geschickten Staffelung der Hypothekenlaufzeiten werden Zinssteigerungen abgedämpft und über eine längere Zeitdauer verteilt. In der aktuellen Situation ist es für gemeinnützige Bauträger besonders wichtig, vorausschauend zu agieren und beim Ablauf von Hypotheken verschiedene Angebote einzuholen und zu vergleichen. Aktuell zahlen viele Genossenschaften zudem auf den Depositenkassen-Guthaben mehr Zins als auf Hypotheken und Anleihen. Hier haben sie die Möglichkeit, selbst korrigierend einzutreten.

**Tabelle 8.9: Finanzierungskosten und Baurechtszinsen**

	Pro Wohnung in CHF	Pro Zimmer in CHF	Pro m <sup>2</sup> in CHF
Zinsen auf Fremdkapital	2 520	737	26
Zinsen auf Depositenkasse	297	87	4
./. Zinserträge	-35	-10	-0
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>2 781</b>	<b>813</b>	<b>29</b>
in % des Anlagewerts	0,90 %	0,90 %	0,83 %
Baurechtszinsen	232	68	3
<b>Total Finanzierungsaufwand</b>	<b>3 014</b>	<b>881</b>	<b>29</b>

**Tabelle 8.10: Zinssätze auf dem Fremdkapital**

Zinssätze auf dem Fremdkapital	2024	2021
Durchschnittlicher Zinssatz gesamtes Fremdkapital	1,30 %	0,99 %
Durchschnittlicher Zinssatz nur Depositenkasse	1,35 %	0,86 %

## 8.8 Cashflow und Bruttorendite

Der **Cashflow** ist ein Mass dafür, inwieweit die gemeinnützigen Wohnbauträger ihre Investitionen aus dem 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 7663 (2021: CHF 7039). Gegenüber 2021 ist er von 43,9 % auf 45,6 % der Erträge gestiegen (vgl. Tabelle 8.11). Den Cashflow nutzen die gemeinnützigen Bauträger, um Hypotheken und Anleihen zurückzuzahlen sowie Renovationen und Neubauten mitzufinanzieren. Genossenschaften bezahlen daraus zudem den Zins auf dem Anteilkapital der Mitglieder, sofern in den Statuten eine Verzinsung vorgesehen ist.

Insgesamt steht den teilnehmenden Wohnbauträgern ein jährlicher Cashflow von rund CHF 361 Mio. zur Verfügung. Hochgerechnet auf alle gemeinnützigen Bauträger im Kanton Zürich entspricht das schätzungsweise CHF 578 Mio., die für Investitionen genutzt werden können.

Die **Bruttorendite** berechnet sich als Anteil der Erträge am Anlagewert. Sie beträgt 5,4 % (2021: 5,2 %). Diese Kennzahl ist nicht mit den üblichen Renditeberechnungen in der Immobilienbranche vergleichbar. Die gemeinnützigen Wohnbauträger bilanzieren ihre Land- und Anlagewerte nicht zu Marktpreisen. Deshalb sind die Anlagewerte viel tiefer als bei anderen Immobilienunternehmen und die Erträge scheinen im Vergleich dazu sehr hoch.

Teilt man die gesamte Fremdkapitalbelastung durch den Cashflow, erhält man die **Rückzahlungsquote des Fremdkapitals** in Jahren. Würden die gemeinnützigen Bauträger den ganzen Cashflow zur Rückzahlung des Fremdkapitals verwenden, ergäbe sich eine Rückzahlungsdauer von 28,4 Jahren (2021: 30,5 Jahre). Die Rückzahlungsdauer entspricht etwa einem Erneuerungszyklus einer Immobilie und zeigt, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger auf einer soliden finanziellen Basis stehen.

**Tabelle 8.11: Cashflow und Bruttorendite**

	Pro Wohnung in CHF	Pro Zimmer in CHF	Pro m <sup>2</sup> in CHF
Abschreibungen Liegenschaften (inkl. Heimfallfonds)	3 103	907	35
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	152	44	2
Einlagen Erneuerungsfonds	3 946	1 154	47
Einlagen interne Fonds	149	44	1
Betriebserfolg	314	92	2
<b>Cashflow</b>	<b>7 663</b>	<b>2 241</b>	<b>88</b>
in % des Ertrags	45,6 %	45,6 %	45,3 %
Total Erträge	16 823	4 920	193
Anlagewert Liegenschaften	309 989	90 651	3 486
<b>Bruttorendite</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,5 %</b>
Fremdkapital	217 312	63 549	2 401
Cashflow	7 663	2 241	88
<b>Rückzahlungsquote Fremdkapital in Jahren</b>	<b>28,4</b>	<b>28,4</b>	<b>27,4</b>



# Mitarbeitende

Grössere gemeinnützige Wohnbauträger verwalten, bewirtschaften und unterhalten ihre Liegenschaften meist mit eigenen Mitarbeitenden. Über 90 % der teilnehmenden Bauträger haben dafür mindestens eine Person angestellt. Gesamthaft beschäftigen die Teilnehmenden der Branchenstatistik 1106 Personen in 826 Vollzeitpenseln.<sup>15</sup>

## 9 Mitarbeiter nach Arbeitsbereichen

Tabelle 9.1 zeigt den Mitarbeitendenbestand nach Arbeitsbereichen. Die Angabe der eingesetzten Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen erlaubt einen Vergleich zwischen verschieden grossen Wohnbauträgern. Für diese Kennzahl werden nur die Daten der Bauträger einbezogen, die mindestens eine Person mit der entsprechenden Funktion angestellt haben.

Für die **Verwaltung und Bewirtschaftung** der Wohnungen (ohne Mitarbeitende Soziales/Gemeinschaft/Partizipation) setzen die gemeinnützigen Wohnbauträger im Schnitt 0,72 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen ein, im Jahr 2021 waren es 0,63 Vollzeitstellen. Diese Zunahme zeigt sich auch im bereinigten Vergleich zwischen den Erhebungen (vgl. Kapitel 12.1). Die Immobilienbewirtschaftung benötigt 0,32 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen. Mit einer Vollzeitstelle bewirtschaften die befragten Bauträger im Durchschnitt also 313 Wohnungen. Im Vergleich zu 2021 mit 360 bewirtschafteten Wohnungen pro Vollzeitstelle ist dieser Wert leicht gesunken. Zehn der befragten Wohnbauträger haben kein eigenes Personal für Verwaltung und Bewirtschaftung angestellt. Sie haben entweder eine externe Firma oder eine andere Genossenschaft beauftragt oder der Vorstand kümmert sich um diese Aufgaben.

Auf die **Hauswartung** (ohne Reinigungspersonal) entfallen bei den befragten Wohnbauträgern im Schnitt 0,56 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen. Gut die Hälfte der Bauträger beschäftigt eigenes Personal für die **Reinigung** der Treppenhäuser und der allgemeinen Räume, pro 100 Wohnungen kommen in diesen Fällen 0,23 Vollzeitstellen dazu. Im Vergleich zu 2021 sind diese Zahlen praktisch stabil. Sogenannte **Regiebetriebe** mit Maler:innen, Gärtner:innen oder anderen Handwerker:innen betreibt ein Drittel der gemeinnützigen Wohnbauträger. 2021 betrug ihr Anteil noch über 40 %. Immer mehr Bauträger kaufen diese Dienstleistungen extern ein. Ist ein Regiebetrieb vorhanden, hat er im Schnitt 0,41 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen.

Für die **Kerntätigkeit**, also für Verwaltung (ohne Soziales/Gemeinschaft/Partizipation), Bewirtschaftung und Hauswartung, braucht es im Schnitt 1,28 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen.

Da die gemeinnützigen Wohnbauträger zahlreiche Neubauprojekte realisieren, erstaunt es nicht, dass über die Hälfte Mitarbeitende im Bereich **Immobilienentwicklung und Bauprojekte** beschäftigt. Mit 0,15 Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen hat dieser Bereich ein ähnliches Gewicht wie die Finanzen und die Buchhaltung. Grössere Wohnbauträger beschäftigen zunehmend Fachpersonal im Bereich **Soziales/Gemeinschaft/Partizipation**, 44 % der befragten Betriebe haben entsprechende Mitarbeitende angestellt, pro 100 Wohnungen sind es 0,11 Vollzeitstellen.

Ein gutes Drittel der gemeinnützigen Wohnbauträger engagiert sich in der **Ausbildung** von Lernenden. Insgesamt bilden sie 37 Lernende in den Bereichen Verwaltung und Bewirtschaftung (z. B. Kauffrau oder Kaufmann EFZ) sowie Hauswartung und Unterhalt (z. B. Fachfrau oder Fachmann Betriebsunterhalt EFZ, Unterhaltspraktiker:in EBA) aus.

<sup>15</sup> Mitarbeiter in Fremdbetrieben oder für die Verwaltung von Wohnungen für Dritte sind nicht mitgerechnet.

**Tabelle 9.1: Mitarbeitende nach Arbeitsgebieten und Vollzeitstellen auf 100 Wohnungen**

	Anteil WBG mit Mitarbeitenden	Anzahl Vollzeitstellen	Vollzeitstellen pro 100 Wohnungen*
Immobilienbewirtschaftung	76 %	141	0,32
Finanzen/Buchhaltung	76 %	61	0,14
Soziales/Gemeinschaft/Partizipation	44 %	32	0,11
Mitarbeitende Verwaltung	78 %	121	0,27
<b>Total Verwaltung und Bewirtschaftung</b>	<b>82 %</b>	<b>356</b>	<b>0,83</b>
Immobilienentwicklung/Bauprojekte	53 %	56	0,15
Hauswartung	87 %	258	0,56
Reinigung allgemeine Räume	55 %	66	0,23
<b>Total Hauswartung und Unterhalt</b>	<b>89 %</b>	<b>324</b>	<b>0,80</b>
<b>Regiebetriebe (Maler:in, Gärtner:in, Handwerker:in)</b>	<b>33 %</b>	<b>92</b>	<b>0,41</b>
<b>Total Mitarbeitende (ohne Auszubildende)</b>	<b>91 %</b>	<b>826</b>	<b>1,78</b>

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

## KOMMENTAR

Die durchschnittliche Mitarbeitendenzahl für die Verwaltung und Bewirtschaftung ist auch in den letzten drei Jahren angestiegen. Die Gründe dafür sind aus der Branchenstatistik nicht ersichtlich. Möglicherweise führt die Bautätigkeit zu einem Mehraufwand und erhöht den Personalbedarf. Bei Genossenschaften könnte auch die vermehrte Mitwirkung der Genossenschafter:innen eine Rolle spielen. Die Zahl der Mitarbeitenden für Unterhalt und Reinigung ist stabil und insgesamt haben sich die Kosten für Unterhalt, Betrieb und Verwaltung nur leicht erhöht. Der Personalaufwand kann je nach Wohnungszahl, Gewerbeanteil, Bewohnermix und Bauprojekten stark variieren. Es ist deshalb wichtig, dass gemeinnützige Bauträger ihren Mitarbeitendenbestand regelmäßig überprüfen und mit den wichtigsten Einflussfaktoren in Beziehung setzen, um Unter- oder Überbesetzungen in den verschiedenen Bereichen frühzeitig zu erkennen.

Der Anteil der gemeinnützigen Bauträger mit eigenem Personal für Verwaltung, Bewirtschaftung und Unterhalt hat leicht abgenommen. Das lässt sich hauptsächlich damit erklären, dass 2024 mehr kleine Bauträger an der Branchenstatistik teilnahmen. Bei kleineren Wohnbauträgern mit weniger als 300 Wohnungen übersteigt der Verwaltungsaufwand oft die Ressourcen des Vorstands, gleichzeitig lohnt sich der Aufbau einer eigenen Geschäftsstelle nicht. In solchen Fällen rät der Regionalverband dazu, die Liegenschaften extern verwalten zu lassen, damit sich der Vorstand auf die strategische Führung und die langfristige Entwicklung konzentrieren kann. *Wohnbaugenossenschaften Zürich* bietet mit «Netz Genossenschaften» eine Dienstleistung für die Immobilienbewirtschaftung von kleinen gemeinnützigen Bauträgern an.

Mehr als die Hälfte der gemeinnützigen Bauträger beschäftigt mittlerweile Mitarbeitende im Bereich Immobilienentwicklung und Bauprojekte. Das ist ein Hinweis auf eine rege Bau- und Erneuerungstätigkeit der Genossenschaften. Das Berufsfeld Soziales/Gemeinschaft/Partizipation hat sich bei gemeinnützigen Wohnbauträgern erfolgreich etabliert. Mitarbeitende, die bei Konflikten beraten, die Nachbarschaften stärken und Partizipationsprozesse begleiten, sind unterdessen in über 40 % der befragten Bauträger anzutreffen. Ihr Anteil hat sich in den letzten zehn Jahren laufend erhöht. 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 finanzieren Stellen im Bereich Soziales über ihren Solidaritätsfonds oder andere interne Fonds.



# Methodik und Vergleichbarkeit

10

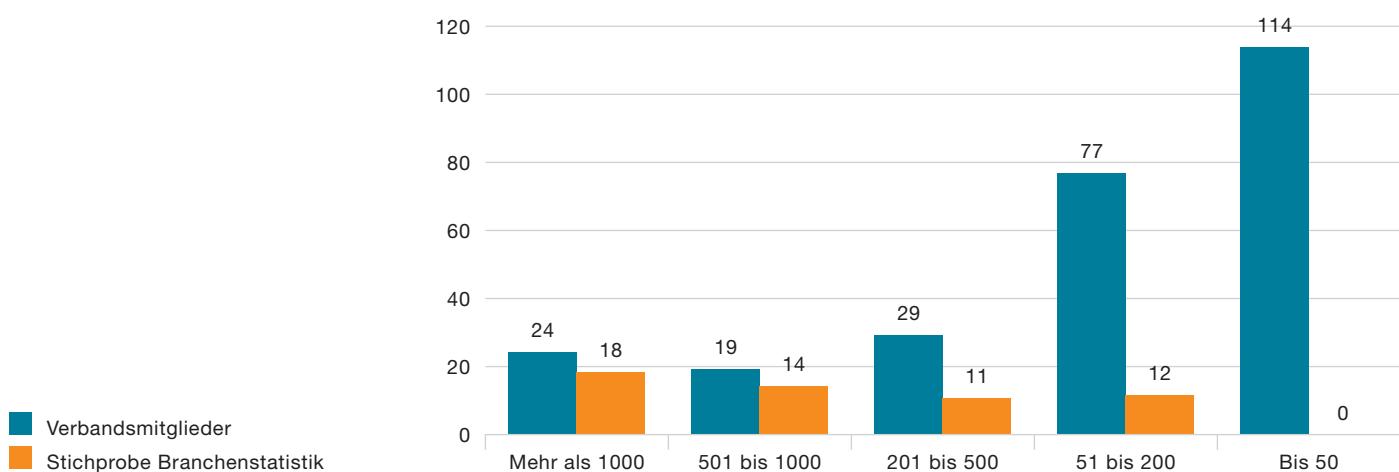
## Teilnehmerkreis und Repräsentativität

*Wohnbaugenossenschaften Zürich* erhebt die Daten für die Branchenstatistik unter seinen Mitgliedern. Teilnehmen können gemeinnützige Wohnbauträger mit einem Wohnungsbestand von mehr als 50 Wohnungen, der sich hauptsächlich in der Stadt Zürich befindet. Im Rechnungsjahr 2024 traf dies auf 82 gemeinnützige Wohnbauträger zu. Sie wurden per E-Mail zur Befragung eingeladen.

Nicht in die Erhebung einbezogen wurden 114 Verbandsmitglieder mit weniger als 50 Wohnungen. Meistens werden sie direkt vom Vorstand verwaltet. Dadurch ist der Aufwand dafür schwierig zu ermitteln, was Kostenvergleiche erschwert. Wohnbauträger, die hauptsächlich ausserhalb der Stadt Zürich tätig sind, wurden ebenfalls nicht befragt, weil im Einzelfall nicht bekannt ist, ob sie das Kostenmietmodell der Stadt Zürich anwenden.

Den Fragebogen komplett ausgefüllt haben 55 gemeinnützige Wohnbauträger: 53 Wohnbaugenossenschaften, eine gemeinnützige Aktiengesellschaft und eine Stiftung. Das entspricht einer Teilnahmerate von 67 %. Gemessen an der gesamten Mitgliederzahl von *Wohnbaugenossenschaften Zürich* sind 21 % in der Branchenstatistik erfasst. Die befragten Wohnbauträger besitzen zusammen 47 093 Wohnungen. Mit 36 363 Wohneinheiten befinden sich mehr als drei Viertel dieses Wohnungsbestands auf Stadtkörpern. Die restlichen 10 730 Wohnungen verteilen sich mehrheitlich auf die Agglomeration Zürich. Die Branchenstatistik deckt damit knapp zwei Drittel aller gemeinnützigen Wohnungen im Kanton Zürich ab (vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2025b). Vom Gesamtbestand der Wohnungen, welche die öffentliche Statistik für die Stadt Zürich (vgl. Statistik Stadt Zürich, 2025c) ausweist, sind sogar mehr als 85 % in der Branchenstatistik erfasst.

Grafik 10.1: Teilnehmende Wohnbauträger nach Grössenklasse



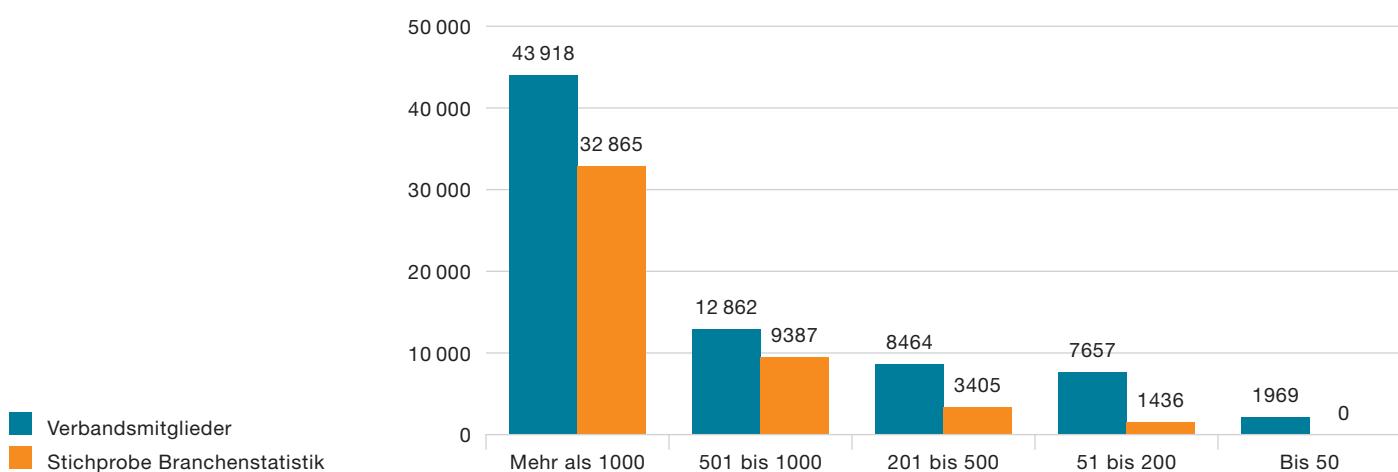
Alle Verbandsmitglieder; N = 263

Wohnbauträger mit mehr als 500 Wohnungen beteiligen sich überproportional oft an der Branchenstatistik (vgl. Grafik 10.1). Mit einer Teilnahmerate von 75,0 % (Mitglieder mit mehr als 1000 Wohnungen) bzw. 73,7 % (501 bis 1000 Wohnungen) machen sie den Hauptteil der Befragten aus. Gemeinnützige Bauträger mit einem Wohnungsbestand von 51 bis 501 Wohnungen sind hingegen untervertreten. Sie beteiligen sich mit 37,9 % (201 bis 500 Wohnungen) bzw. 15,6 % (51 bis 200 Wohnungen) seltener an der Erhebung. Gegenüber der letzten Branchenstatistik ist es jedoch gelungen, die Teilnahmerate der kleineren Wohnbauträger zu erhöhen.

Betrachtet man den Teilnehmerkreis nach Wohnungszahl, wird die Dominanz der grossen Bauträger noch deutlicher. 89,7 % der in der Statistik berücksichtigten Wohnungen befinden sich im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die mehr als 500 Wohnungen in ihrem Portfolio haben. Die Wohnungen von Bauträgern mit bis zu 500 Wohnungen sind gemessen am Wohnungsbestand dieser Verbandsmitglieder untervertreten (vgl. Grafik 10.2).

Will man die Ergebnisse der Branchenstatistik als Vergleichszahlen für kleine Wohnbauträger heranziehen, sollte dies berücksichtigt werden. Ein Vergleich der wichtigsten Kennzahlen zwischen grossen und kleinen Bauträgern findet sich in Tabelle 11.1.

**Grafik 10.2: Teilnehmende Wohnbauträger nach Wohnungszahl**



Alle Verbandsmitglieder; N = 263

## 11 Vergleiche zwischen Bauträgern

Die teilnehmenden Wohnbauträger haben sehr unterschiedliche Liegenschaftsbestände. Im Durchschnitt besitzen sie 856 Wohnungen. Der kleinste Bauträger in der Stichprobe hat 55 Wohnungen in seinem Portfolio, der grösste 5136 Wohnungen. Der Median liegt bei 607 Wohnungen. Auch das Durchschnittsalter der Siedlungen variiert. Gewichtet nach Wohnungen beträgt es im Mittel 48,7 Jahre, bei den einzelnen Bauträgern liegt das Durchschnittsalter aller Siedlungen zwischen 8 und 115 Jahren.

Der Anteil der Reiheneinfamilienhäuser liegt im Mittel bei 5,1 %. Während mehr als die Hälfte der teilnehmenden Wohnbauträger keine Reiheneinfamilienhäuser besitzen, beträgt ihr Anteil bei einzelnen Bauträgern bis zu 47,5 %. Bei den Bauträgern, die dazu

Angaben machen konnten, beläuft sich der Anteil der Gewerbeflächen auf durchschnittlich 3,8 %. Bei den einzelnen Bauträgern liegt er zwischen 0,0 % und 20,6 %.

Diese Unterschiede wirken sich auf die Anlage- und Gebäudeversicherungswerte sowie weitere Kennzahlen aus. Die Durchschnittswerte pro Wohnung in den Kapiteln 7 und 8 sind deshalb vorsichtig für Vergleiche heranzuziehen. Für Wohnbauträger mit einem hohen Anteil an Reiheneinfamilienhäusern, einem hohen Gewerbeanteil oder einem untypischen Wohnungsmix empfiehlt es sich, für Vergleiche die Kennzahlen pro Zimmer oder pro m<sup>2</sup> heranzuziehen.

### 11.1 Unterschiede nach Wohnungszahl

Gemeinnützige Wohnbauträger mit weniger als 500 Wohnungen unterscheiden sich in verschiedenen Aspekten von ihren grösseren Pendants. Die wichtigsten Kennzahlen zu Wohnungsbestand und Finanzen, separiert für kleine und grosse Bauträger, sind in Tabelle 11.1 ersichtlich.

Wohnbauträger mit weniger als 500 Wohnungen besitzen im Vergleich zu grösseren Bauträgern weniger Einfamilienhäuser, weniger Wohnungen im Baurecht oder subventionierte Wohnungen, jedoch mehr Gewerbeblächen. Sie haben gesamthaft

einen etwas höheren Aufwand pro Wohnung. Das zeigt sich vor allem bei den Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten und ist plausibel, wenn man bedenkt, dass sich eine grössere Zahl von Wohnungen effizienter verwalten und unterhalten lässt. Da ihr Wohnungsbestand im Schnitt älter ist, schreiben sie ihre Liegenschaften durchschnittlich weniger stark ab, tätigen aber mehr Einlagen in den Erneuerungsfonds. Die Mieteinnahmen pro Wohnung unterscheiden sich kaum nach Grösse des Wohnbauträgers. Das bedeutet, dass kleine Bauträger ihre Kosten etwas weniger gut decken können.

### 11.2 Wohnbauträger mit und ohne Flächenangaben

Nicht alle Wohnbauträger können Angaben zu Wohn- und Gewerbeblächen machen. Für Vergleiche ist es wichtig zu beachten, dass sich die Bauträger mit und ohne Flächenangaben in einigen Aspekten recht stark unterscheiden (vgl. Tabelle 11.2).

Die 30 Teilnehmenden, die Flächenangaben erfasst haben, besitzen im Durchschnitt mehr Wohnungen. Auffallend sind die tieferen Anlage- und Gebäudeversicherungswerte. Auch der Finanzierungsaufwand, die Abschreibungen und die Mieteinnahmen sind tiefer. Eine mögliche Erklärung ist der leicht ältere Wohnungsbestand der Wohnbauträger mit Flächenangaben. Die durchschnittliche Zimmerzahl pro Wohnung unterscheidet sich nicht.

**Tabelle 11.1: Vergleich grosse und kleine Wohnbauträger**

	Mehr als 500 Wohnungen	50 bis 500 Wohnungen	Differenz*
Anzahl Teilnehmende	32	23	
<b>Wohnungsbestand</b>			
Anzahl Wohnungen	42 252	4841	
Durchschnittliche Anzahl Wohnungen	1 320	210	
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	32 049	4314	
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	75,9 %	89,1 %	+17 %
Anzahl Reiheneinfamilienhäuser	2 275	150	
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	5,4 %	3,1 %	-42 %
Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung	3,4	3,5	+1 %
Durchschnittliche Fläche in m <sup>2</sup> pro Wohnung	80,1	81,8	+2 %
Anzahl Wohnungen im Baurecht	6 217	479	
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	14,7 %	9,9 %	-33 %
Anzahl subventionierte Wohnungen	779	28	
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	1,8 %	0,6 %	-69 %
<b>Wohnfremde Nutzungen</b>			
Parkplätze pro Wohnung	0,67	0,49	-27 %
Gewerbefläche <i>in %</i> der Gesamtfläche	3,6 %	5,7 %	+59 %
<b>Anlage- und Gebäudeversicherungswerte**</b>			
	Pro Wohnung in CHF	Pro Wohnung in CHF	
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz**	312 102	291 543	-7 %
Anlagewert Liegenschaften total (inkl. Landwert bei Liegenschaften im Baurecht)***	324 339	319 092	-2 %
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	377 740	395 905	+5 %
<b>Aufwand und Erträge</b>			
	Pro Wohnung in CHF	Pro Wohnung in CHF	
Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand	6 336	7 186	+13 %
Finanzierungsaufwand (inkl. Baurechtszinsen)	3 022	2 938	-3 %
Abschreibungen Liegenschaften	3 155	2 650	-16 %
Rückstellungen Erneuerungsfonds	3 876	4 557	+18 %
Mietertrag Wohnungen	14 699	14 767	+0 %

\* Vergleichsbasis = mehr als 500 Wohnungen

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

\*\*\* Ist der Landwert bei Wohnungen im Baurecht nicht bekannt, wird ein hypothetischer Landwert errechnet («kapitalisierte Baurechte») und zum Anlagewert addiert (vgl. Kapitel 7.1).

**Tabelle 11.2: Vergleich von Wohnbauträgern mit und ohne Flächenangaben**

	Mit Flächenangabe	Ohne Flächenangabe	Differenz*
Anzahl Teilnehmende	37	18	
<b>Wohnungsbestand</b>			
Anzahl Wohnungen	35 312	11 781	
Durchschnittliche Anzahl Wohnungen	954	655	
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	27 657	8 706	
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	78,3 %	73,9 %	-6 %
Anzahl Reiheneinfamilienhäuser	2 237	188	
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	6,3 %	1,6 %	-75 %
Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung	3,4	3,5	+1 %
Durchschnittliche Fläche in m <sup>2</sup> pro Wohnung	80,3	—	
Anzahl Wohnungen im Baurecht	4 482	2 214	
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	12,7 %	18,8 %	+48 %
Anzahl subventionierte Wohnungen	759	48	
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	2,1 %	0,4 %	-81 %
<b>Wohnfremde Nutzungen</b>			
Parkplätze pro Wohnung	0,65	0,65	-1 %
Gewerbefläche in % der Gesamtfläche	3,8 %	—	
<b>Anlage- und Gebäudeversicherungswerte**</b>			
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz**	290 500	368 403	+27 %
Anlagewert Liegenschaften total (inkl. Landwert bei Liegenschaften im Baurecht)***	301 104	391 826	+30 %
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	365 558	421 717	+15 %
<b>Aufwand und Erträge</b>			
Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand	6 418	6 442	+0 %
Finanzierungsaufwand (inkl. Baurechtszinsen)	2 626	4 175	+59 %
Abschreibungen Liegenschaften	2 950	3 560	+21 %
Rückstellungen Erneuerungsfonds	3 890	4 113	+6 %
Mietertrag Wohnungen	14 283	15 974	+12 %

\* Vergleichsbasis = mit Flächenangabe

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

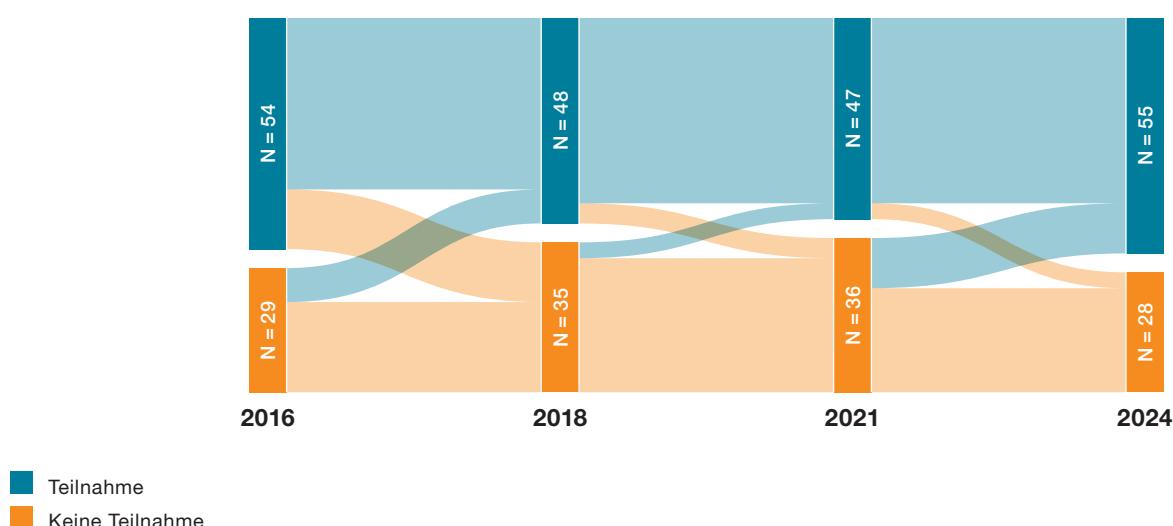
\*\*\* Ist der Landwert bei Wohnungen im Baurecht nicht bekannt, wird ein hypothetischer Landwert errechnet («Kapitalisierte Baurechte») und zum Anlagewert addiert (vgl. Kapitel 7.1).

## 12

## Vergleiche zwischen Erhebungszeitpunkten

Vergleiche über die Zeit sind mit der Branchenstatistik bedingt möglich, allerdings vorsichtig zu interpretieren. Es handelt sich bei der Branchenstatistik nicht um eine Längsschnittuntersuchung, denn der Teilnehmerkreis verändert sich zwischen den Erhebungszeitpunkten. Grafik 12.1 stellt die Zu- und Abgänge in der Statistik seit 2016 grafisch dar. Für die Erhebung 2024 sind zwölf Teilnehmende neu dazugekommen, vier Wohnbauträger haben auf eine erneute Teilnahme verzichtet.

**Grafik 12.1: Veränderung des Teilnehmerkreises über die Zeit**



---

## 12.1 Bereinigter Vergleich zwischen 2021 und 2024

Verändern sich die Kennzahlen zwischen zwei Zeitpunkten, kann die Ursache bei Entwicklungen in der Branche liegen oder im veränderten Teilnehmerkreis. Um die tatsächlichen Veränderungen zwischen den Erhebungen zu isolieren, enthält Tabelle 12.2 einen bereinigten Vergleich der Kennzahlen von 2021 und 2024. Berücksichtigt sind dabei nur die 43 gemeinnützigen Wohnbauträger, die an beiden Erhebungen teilnahmen.

Bei den Kennzahlen zum Wohnungsbestand fällt auf, dass der Gesamtwohnungsbestand seit der letzten Erhebung gesamthaft um 3 % angestiegen ist. Der Anteil der Reiheneinfamilienhäuser ist leicht gesunken, die durchschnittliche Zimmerzahl ist unverändert. Die Zunahme der Wohnungsfläche ist möglicherweise eine Folge davon, dass zwei Teilnehmende 2024 erstmals Angaben zur Wohnungsfläche machten, während ein Teilnehmer neu auf eine Flächenangabe verzichtete. Damit beziehen sich diese Daten nicht auf den gleichen Teilnehmerkreis, was eine Interpretation erschwert. Dasselbe gilt für die Gewerbeflächen. Auffällig sind die leichte Zunahme der Wohnungen im Baurecht und die Abnahme der subventionierten Wohnungen (vgl. Kapitel 5). Die Anzahl der Parkplätze pro Wohnung hat leicht zugenommen.

Bei den finanziellen Kennwerten zeigt sich, dass die Anlagewerte leicht gestiegen sind. Der Grund dafür ist, dass viele gemeinnützige Wohnbauträger wertvermehrende Investitionen vornehmen: Sie ersetzen ältere Liegenschaften mit tieferen Anlagewerten durch neue Gebäude mit höheren Anlagewerten, kaufen zu höheren Preisen Liegenschaften hinzu und nehmen wertvermehrende Sanierungen vor. Der durchschnittliche Gebäudeversicherungswert ist seit der letzten Branchenstatistik um 16 % gestiegen. Das entspricht genau der Erhöhung des Gebäudeversicherungsindeks von 1025 Punkten auf 1190 Punkte.

Auf der Aufwandseite sind Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand kaum verändert. Wegen des höheren Zinsniveaus hat sich der Finanzierungsaufwand stark erhöht. Ebenfalls stark zugenommen haben die Rückstellungen in den Erneuerungsfonds. Gut die Hälfte der Zunahme lässt sich damit erklären, dass die Rückstellungen in % des Gebäudeversicherungswerts getätigkt werden. Erhöht sich der Gebäudeversicherungswert, erhöhen sich auch die Beträge, die in den Erneuerungsfonds einzuzahlt werden. Gesamthaft haben die Aufwände um 11 % zugenommen. Dem gegenüber steht eine Steigerung der Mieterträge um 8 %.

**Tabelle 12.2: Bereinigter Vergleich der Kennzahlen von 2021 und 2024**

	2024	2021	Differenz*
Anzahl Teilnehmende	43	43	
<b>Wohnungsbestand</b>			
Anzahl Wohnungen	43 700	42 431	+3 %
Durchschnittliche Anzahl Wohnungen	1 016	987	+3 %
Anzahl Wohnungen in der Stadt Zürich	33 382	32 733	+2 %
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	76,4 %	77,1 %	-1 %
Anzahl Reiheneinfamilienhäuser	2 253	2 320	-3 %
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	5,2 %	5,5 %	-6 %
Durchschnittliche Anzahl Zimmer pro Wohnung	3,4	3,4	+0 %
Durchschnittliche Fläche in m <sup>2</sup> pro Wohnung	80,2	77,7	+3 %
Anzahl Wohnungen im Baurecht	6 344	5 942	+7 %
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	14,5 %	14,0 %	+4 %
Anzahl subventionierte Wohnungen	798	897	-11 %
<i>in % des Wohnungsbestands</i>	1,8 %	2,1 %	-14 %
<b>Wohnfremde Nutzungen</b>			
Parkplätze pro Wohnung	0,66	0,62	+6 %
Gewerbefläche <i>in % der Gesamtfläche</i>	3,8 %	3,6 %	+6 %
<b>Anlage- und Gebäudeversicherungswerte**</b>			
	<b>Pro Wohnung in CHF</b>	<b>Pro Wohnung in CHF</b>	
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz**	311 780	294 302	+6 %
Anlagewert Liegenschaften total (inkl. Landwert bei Liegenschaften im Baurecht)***	323 978	310 936	+4 %
Gebäudeversicherungswert Liegenschaften	380 119	327 751	+16 %
<b>Aufwand und Erträge</b>			
	<b>Pro Wohnung in CHF</b>	<b>Pro Wohnung in CHF</b>	
Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand	6 424	6 288	+2 %
Finanzierungsaufwand (inkl. Baurechtszinsen)	3 060	2 301	+33 %
Abschreibungen Liegenschaften	3 130	3 232	-3 %
Rückstellungen Erneuerungsfonds	3 920	3 033	+29 %
Mietertrag Wohnungen	14 759	13 652	+8 %

\* Vergleichsbasis = 2021

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

\*\*\* Ist der Landwert bei Wohnungen im Baurecht nicht bekannt, wird ein hypothetischer Landwert errechnet («kapitalisierte Baurechte») und zum Anlagewert addiert (vgl. Kapitel 7.1).



---

## Impressum

---

**Branchenstatistik der gemeinnützigen Wohnbauträger  
in der Region Zürich**

Ergebnisse zum Rechnungsjahr 2024

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz,  
Regionalverband Zürich, Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich,  
Telefon +41 43 204 06 33, [info@wbg-zh.ch](mailto:info@wbg-zh.ch), [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch)

**Verfasserin:** Barbara Müller, Wohnbaugenossenschaften Schweiz,  
Regionalverband Zürich

**Datenerhebung und -aufbereitung:** pom+Consulting AG

**Experten-Begleitgruppe:** Jérôme Gaberell, Anita Schlegel,  
Stefan Schneider und Andreas Wirz, Wohnbaugenossenschaften  
Schweiz, Regionalverband Zürich

**Bilder:** Die Bilder des technischen Innenlebens von Gebäuden  
stammen von Nelly Rodriguez (Seite 39) und Stefan Weber Aich  
(alle anderen Bilder).

**Layout:** Regina König, metaphor Zürich

November 2025

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

## Literaturverzeichnis

- Bundesamt für Statistik (2021): BFS Aktuell. Szenarien zur Entwicklung der Privathaushalte in der Schweiz und in den Kantonen 2020–2050.
- Bundesamt für Statistik (2025): Landesindex der Konsumentenpreise. [LIK-Teuerungsrechner](#). Abfrage am 30.9.2025.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2022): Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger. Grundlagen und Empfehlungen. Merkblatt. Juni 2022.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2025a): Wohnraumförderung. [Webartikel](#). Stand 27.8.2025.
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2025b): Wohnraumförderungsgesetz WFG. Bundeshilfe an die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Merkblatt. Januar 2025.
- Kanton Zürich, Steueramt (2005): Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20. Juni 2005. Zürcher Steuerbuch, ZStB-Nummer 64.1.
- Eidgenössische Steuerverwaltung (1995): Direkte Bundessteuer. Merkblatt A 1995 – Geschäftliche Betriebe.
- Gebäudeversicherung Kanton Zürich (2022): Gebäudeversicherungsindex ab 2023. [Medienmitteilung vom 13.9.2022](#).
- Gebäudeversicherung Kanton Zürich (2023): Anpassung des Gebäudeversicherungsindex ab 2024. [Medienmitteilung vom 12.7.2023](#).
- Luzerner Kantonalbank (2023): [Historische Zinssätze \(seit 1850\)](#). Zinssätze für variable 1. Hypotheken Wohnbau (Altbestände). Stand: Oktober 2023.
- Maras, Valentina und Kraft, Christian (2024): Erschwinglichkeit von Wohnraum – Eine Auswertung für die Schweiz. [Blogartikel](#). Abfrage am 17.9.2025.
- Pensionskasse der Stadt Zürich (2021): Hypothekarreglement. Beschluss des Stiftungsrates vom 6. April 2021.
- Stadt Zürich, Stadtrat (2024): Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel. Bericht 2020–2023. Dezember 2024. STRB Nr. 3763/2024.
- 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 (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 (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 (2025a): [Gemeindeportrait](#). Abfrage am 5.9.2025.
- Statistisches Amt des Kantons Zürich (2025b): Gemeinnützige Wohnungen in Gemeinden des Kantons Zürich [Anz.]. [Datensatz](#). Aktualisiert am 10.6.2025.
- Statistik Stadt Zürich (2025a): Abfragetool Mietpreiserhebung (MPE). [Onlinetool](#). Stichtag: 1.4.2024. Abfrage am 1.9.2025.
- Statistik Stadt Zürich (2025b): Bevölkerung und Privathaushalte nach Haushaltsform, seit 2013. [Datensatz](#). Aktualisiert am 5.3.2025.
- Statistik Stadt Zürich (2025c): Wohnungsbestand. [Webartikel](#). Abfrage am 27.8.2025.
- Statistik Stadt Zürich (2025d): Zürcher Index der Wohnbaupreise. Totalindex, seit 1914. [Datensatz](#). Abfrage am 26.9.2025.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (2015): Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften. Rechnungsjahr 2014.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (2021): Gemeinnütziges Wohnen in Stadt und Kanton Zürich. Kennzahlen zu Wohnungsangebot, Mieten und Bewohnerchaft.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (2023): Branchenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften. Ergebnisse zum Rechnungsjahr 2021.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (2024a): Baurechte – ergänzende Empfehlungen für gemeinnützige Wohnbauträger. Ergänzungen zum Merkblatt «Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger – Grundlagen und Empfehlungen» des Bundesamtes für Wohnungswesen. September 2024.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (2024b): Schritt für Schritt zur nachhaltigen Erneuerung. Empfehlungen zu Entscheidungsfindung, Kommunikation und Realisierung. Januar 2024.

## Tabellen- und Grafikverzeichnis

Tabelle 3.1	Teilnehmende an der Branchenstatistik 2024 <b>11</b>
Grafik 4.1	Veränderung des Wohnungsmix <b>13</b>
Tabelle 5.1	Baurechte und subventionierte Wohnungen <b>15</b>
Tabelle 6.1	Bau und Kauf von Wohnungen 2022 bis 2024 <b>16</b>
Grafik 6.2	Neubau und Kauf von Wohnungen 2017 bis 2024 <b>17</b>
Grafik 6.3	Zusätzliche Wohnungen in der Stadt und der Agglomeration Zürich 2017 bis 2024 <b>17</b>
Tabelle 7.1	Bilanzkennzahlen zu den Liegenschaften <b>20</b>
Tabelle 7.2	Fremdkapitalbelastung <b>21</b>
Grafik 7.3	Zusammensetzung des Fremdkapitals <b>21</b>
Tabelle 7.4	Eigenkapital <b>22</b>
Grafik 7.5	Zusammensetzung des Eigenkapitals <b>23</b>
Grafik 7.6	Zusammensetzung der Immobilienfinanzierung <b>23</b>
Tabelle 8.1	Erträge <b>24</b>
Tabelle 8.2	Soll- und Ist-Mieterträge nach dem Zürcher Kostenmietmodell <b>25</b>
Grafik 8.3	Kostenstruktur anhand des Mietfrankens <b>27</b>
Grafik 8.4	Entwicklung der Kosten pro Wohnung von 1992 bis 2024 <b>28</b>
Tabelle 8.5	Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten <b>29</b>
Tabelle 8.6	Abschreibungen und Rückstellungen <b>30</b>
Grafik 8.7	Entwicklung der Erneuerungsfonds <b>31</b>
Tabelle 8.8	Betriebsquote und effektive Kosten <b>32</b>
Tabelle 8.9	Finanzierungskosten und Baurechtszinsen <b>34</b>
Tabelle 8.10	Zinssätze auf dem Fremdkapital <b>34</b>
Tabelle 8.11	Cashflow und Bruttorendite <b>35</b>
Tabelle 9.1	Mitarbeitende nach Arbeitsgebieten und Vollzeitstellen auf 100 Wohnungen <b>38</b>
Grafik 10.1	Teilnehmende Wohnbauträger nach Grössenklasse <b>40</b>
Grafik 10.2	Teilnehmende Wohnbauträger nach Wohnungszahl <b>41</b>
Tabelle 11.1	Vergleich grosse und kleine Wohnbauträger <b>43</b>
Tabelle 11.2	Vergleich von Wohnbauträgern mit und ohne Flächenangaben <b>44</b>
Grafik 12.1	Veränderung des Teilnehmerkreises über die Zeit <b>46</b>
Tabelle 12.2	Bereinigter Vergleich der Kennzahlen von 2021 und 2024 <b>47</b>

# Anhang

## Bilanzen in CHF

Aktiven	Summe	Pro Wohnung Durchschnitt	Pro Wohnung Median	Pro Wohnung Minimum	Pro Wohnung Maximum
Umlaufvermögen	242 357 252	5 146	6 765	675	53 118
Anlagewert Liegenschaften (ohne Landwert bei Liegenschaften im Baurecht)	14 598 301 713	309 989	286 368	115 415	899 048
Abschreibungen Liegenschaften (inkl. Heimfallfonds)	-2 751 446 831	-58 426	-56 582	-96 055	-19 773
Baukonti	1 003 509 911	21 309	8 373	0	235 000
Übriges Anlagevermögen	102 062 807	2 167	283	0	71 889
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	-12 694 492	-270	0	-17 525	0
<b>Total Aktiven</b>	<b>13 182 090 359</b>	<b>279 916</b>			
<b>Passiven</b>					
Kreditoren und Kontokorrentkredite	92 131 515	1 956	1 197	0	14 263
Langfristiges Fremdkapital mit kurzer Restlaufzeit	146 420 807	3 109	417	0	36 501
Depositenkasse	1 033 379 858	21 943	10 432	0	79 945
Transitorische Passiven	125 130 683	2 657	2 327	-118	16 595
Hypotheken und Anleihen	9 054 050 928	192 259	184 382	25 381	724 822
Erneuerungsfonds	1 923 789 636	40 851	38 659	15 089	81 882
Solidaritätsfonds	34 349 349	729	0	0	6 158
Rückstellungen und interne Fonds	127 258 823	2 702	686	0	22 248
Genossenschaftskapital	439 847 849	9 340	7 443	1 146	67 088
Reserven	134 298 968	2 852	860	0	14 359
Gewinn Rechnungsjahr	14 939 387	317	123	-3 048	18 530
Gewinnvortrag	56 492 557	1 200	307	-1 182	20 435
<b>Total Passiven</b>	<b>13 182 090 359</b>	<b>279 916</b>			

Wohnbaugenossenschaften Zürich   Branchenstatistik 2024								
Statistik der Wohnbaugenossenschaften Zürich								
Mietwohnungen								
Gesamt								
Pro Zimmer Durchschnitt	Pro Zimmer Median	Pro Zimmer Minimum	Pro Zimmer Maximum	Pro m <sup>2</sup> Durchschnitt	Pro m <sup>2</sup> Median	Pro m <sup>2</sup> Minimum	Pro m <sup>2</sup> Maximum	
1 505	1 921	209	14 758	53.6	64.5	8.9	235.0	
90 651	84 304	47 303	249 787	3 485.8	3 533.3	2 078.7	5 043.1	
-17 086	-16 579	-32 117	-5 494	-690.0	-670.2	-1 406.5	-420.7	
6 232	2 481	0	69 376	271.7	166.0	0	3 313.7	
634	79	0	19 902	28.8	3.2	0	832.1	
-79	0	-4 869	0	-3.5	0	-14.6	0	
<b>81 857</b>				<b>3 146</b>				
572	405	0	3 539	23.2	17.2	0.8	114.2	
909	119	0	10 654	19.8	5.0	0	315.8	
6 417	3 047	0	19 837	270.2	160.9	0	590.9	
777	694	-36	4 611	27.9	25.1	-1.1	91.3	
56 223	55 248	7 886	201 381	2 110.7	2 151.1	322.3	4 915.9	
11 946	11 755	3 914	24 952	501.5	477.5	217.0	774.3	
213	0	0	1 777	9.6	0	0	72.7	
790	187	0	6 207	23.6	2.2	0	114.6	
2 731	2 188	353	18 639	104.6	90.0	14.9	634.7	
834	251	0	4 351	39.9	10.5	0	175.1	
93	36	-833	5 834	2.5	1.3	-37.0	47.5	
351	91	-341	6 433	12.9	3.2	-14.0	214.6	
<b>81 857</b>				<b>3 146.3</b>				

## Erfolgsrechnungen in CHF

<b>Ertrag</b>	<b>Summe</b>	<b>Pro Wohnung Durchschnitt</b>	<b>Pro Wohnung Median</b>	<b>Pro Wohnung Minimum</b>	<b>Pro Wohnung Maximum</b>
Mietzinseinnahmen Wohnungen	692 552 738	14 706	14 376	8 106	21 217
Mietzinseinnahmen Parkplätze	39 896 926	847	843	0	1 645
Mietzinseinnahmen Gewerbe	34 439 809	731	353	0	25 314
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	6 203 222	132	91	0	1 093
Übrige Erträge	19 139 587	406	0	0	8 915
<b>Total Ertrag</b>	<b>792 232 284</b>	<b>16 823</b>			
<b>Aufwand</b>					
Unterhalt, Reparaturen und Betriebspersonal	164 807 878	3 500	3 293	1 016	15 043
Abgaben und Versicherungen	25 754 050	547	461	-55	892
Übriger Betriebsaufwand	9 153 172	194	59	0	1 853
Löhne und Sozialleistungen					
Verwaltungspersonal	54 690 830	1 161	1 004	0	6 852
Entschädigungen Vorstand, Kommissionen, Revision	6 813 506	145	210	30	1 667
Übriger Verwaltungsaufwand	28 443 911	604	562	0	3 465
<b>Zwischentotal</b>	<b>289 663 347</b>	<b>6 151</b>			
Einlagen Erneuerungsfonds	185 821 054	3 946	4 017	593	8 096
Einlagen interne Fonds (inkl. Solidaritätsfonds)	7 018 504	149	0	0	1181
Abschreibungen Liegenschaften	146 114 898	3 103	2 892	0	6 182
Abschreibungen übriges Anlagevermögen	7 136 953	152	48	0	3 072
Fremdkapitalzinsen	118 651 457	2 520	2 272	412	7 158
./. Zinserträge	-1 666 994	-35	-4	-807	-
Zinsen auf Depositenkasse	13 999 357	297	172	0	1 008
Baurechtszinsen	10 933 856	232	87	0	1 576
Betrieblicher Nebenerfolg	134 794	3	0	-123	415
Ausserordentliche Ergebnisse	-6 088 963	-129	0	-19 067	696
Steuern	5 708 467	121	60	-30	1 516
<b>Total Aufwand</b>	<b>777 426 731</b>	<b>16 508</b>			
Betriebserfolg	14 805 553	314	123	-3 048	18 530

## Gebäudeversicherungs- und Anlagewerte in CHF

<b>Ertrag</b>	<b>Summe</b>	<b>Pro Wohnung Durchschnitt</b>	<b>Pro Wohnung Median</b>	<b>Pro Wohnung Minimum</b>	<b>Pro Wohnung Maximum</b>
Anlagewert Liegenschaften gem. Bilanz	14 598 301 713	309 989	286 368	115 415	899 048
Anlagewert Liegenschaften total (inkl. Landwert Liegenschaften im Baurecht)*	15 248 675 031	323 799	299 643	115 415	986 716
Anlagewert Liegenschaften nur Wohnanteil**	13 706 581 479	291 053	264 908	115 415	899 048
Gebäudeversicherungswert	17 876 830 961	379 607	378 732	203 747	808 573
Gebäudeversicherungswert nur Wohnanteil**	16 837 292 882	357 533	361 872	203 747	808 573

\* Ist der Landwert bei Liegenschaften im Baurecht nicht bekannt, wird ein hypothetischer Landwert errechnet («kapitalisierte Baurechte») und zum Anlagewert addiert (siehe Kapitel 7.1).

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

Pro Zimmer Durchschnitt	Pro Zimmer Median	Pro Zimmer Minimum	Pro Zimmer Maximum	Pro m <sup>2</sup> Durchschnitt	Pro m <sup>2</sup> Median	Pro m <sup>2</sup> Minimum	Pro m <sup>2</sup> Maximum
4 301	4 320	3 453	5 754	171.4	171.4	137.0	227.8
248	234	0	428	9.7	9.7	0	15.9
214	101	0	7 033	6.0	4.2	0	60.9
39	26	0	304	1.6	0.8	0	6.6
119	0	0	2 477	4.7	0	0	1.5
<b>4 920</b>				<b>193.4</b>			
1 023	983	291	4 179	42.2	40.2	11.1	95.4
160	138	-17	263	6.4	6.1	0	11.1
57	17	0	513	2.2	1.5	0	21.4
340	286	0	1 904	14.0	12.1	0	38.7
42	58	8	434	1.7	2.3	0.4	15.9
177	161	0	963	7.5	6.5	0	25.9
<b>1 799</b>				<b>74.0</b>			
1 154	1 174	187	2 285	46.7	48.2	35.0	81.0
44	0	0	324	1.4	0	0	11.9
907	911	0	1 534	35.4	34.9	11.1	50.8
44	14	0	954	1.7	0.5	0	39.0
737	657	128	2 067	25.7	28.5	5.2	46.9
-10	-1	-230	0	-0.3	-0.0	-1.1	0
87	51	0	250	3.5	2.1	0	7.9
68	25	0	438	2.6	1.0	0	19.6
1	0	-35	118	-0.1	0	-1.5	0
-38	0	-6 003	206	-0.9	0	-7.5	9.8
35	15	-18	477	1.3	0.6	-0.1	12.1
<b>4 828</b>				<b>191.0</b>			
92	36	-833	5 834	2.4	1.3	-37.0	47.5

Pro Zimmer Durchschnitt	Pro Zimmer Median	Pro Zimmer Minimum	Pro Zimmer Maximum	Pro m <sup>2</sup> Durchschnitt	Pro m <sup>2</sup> Median	Pro m <sup>2</sup> Minimum	Pro m <sup>2</sup> Maximum
90 651	84 304	47 303	249 787	3 486	3 533	2 079	5 043
94 690	87 956	47 303	274 144	3 613	3 647	2 079	5 246
85 114	77 659	41 234	249 787	3 183	—	—	—
111 010	113 524	73 100	224 649	4 386	4 504	3 219	6 231
104 555	105 950	70 051	224 649	4 033	—	—	—

**Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.**



Zürcher  
Kantonalbank

**mobility**

STIFTUNG ST. JAKOB

