



Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften Rechnungsjahr 2014

Eine statistische Erhebung über die Finanzstruktur von
43 Wohnbaugenossenschaften mit insgesamt 38'662 Wohnungen
im Geschäftsjahr 2014

Peter Schmid

Mit Unterstützung der



INHALT

1. Einleitung	4
2. Zusammenfassung und Ausblick	5
3. Mitwirkende WBG und ihre Merkmale	6
4. Kennzahlen zur Bilanz	
4.1 Die Vermögensstruktur	9
4.2 Die Finanzierungsstruktur	10
4.3 Erneuerungs-, Abschreibungs- und Heimfallfonds	12
4.4 Das Eigenkapital	14
5. Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	
5.1 Die Erträge	15
5.2 Kostenmiete und Vergleich mit den effektiven Mietzinsen	16
5.3 Analyse des Betriebszuschlags (Quote)	18
5.4 Analyse der Finanzierungskosten	19
5.5 Die Zusammensetzung der Kosten	20
5.6 Die Veränderungen der Kosten gegenüber 2012	22
5.7 Die Kosten im Zeitablauf	24
5.8 Der Cashflow	26
6. Der Einfluss von Grösse und Alter des Portefeuilles	28
7. Hinweise zum Benchmarking und zu den Anhängen	29
8. Tabellen	
Tabelle 1: Die Bilanzen	30
Tabelle 2: Die Erfolgsrechnungen	32
Tabelle 3: Die Kennzahlen	34

1. EINLEITUNG

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, veröffentlicht seit 1976 alljährlich eine Kostenstatistik für genossenschaftliche Mietwohnungen. Seit 2013 wird diese durch dessen Regionalverband Zürich noch alle zwei Jahre publiziert. Die vorliegende Kostenstatistik baut auf den Daten des Rechnungsjahres 2014 auf.

Es wurden die Daten von 43 Wohnbaugenossenschaften (im folgenden WBG genannt) mit 38'662 Wohnungen berücksichtigt. Damit sind mehr als 71 % der zum Regionalverband Zürich gehörenden Genossenschaftswohnungen enthalten, was eine hohe Repräsentativität insbesondere für die mittleren und grösseren WBG ergibt. Untervertreten sind die kleinen und kleinsten WBG mit unter 100 Wohnungen, von denen es zwar viele gibt, die jedoch zusammen nur über eine kleine Anzahl von Wohnungen verfügen.

Die kleinste in der Statistik erfasste Genossenschaft besitzt 55 Wohnungen, die grösste 4'638. Alle haben ihren Sitz in der Stadt Zürich, und ihre Wohnungen befinden sich zum überwiegenden Teil auf Stadtgebiet.

2014 wurde die Kostenstatistik im Rahmen einer Masterarbeit¹ durch Peter Zurbuchen untersucht. Es zeigte sich, dass die Kategorisierung der Genossenschaften nach Grössengruppen nur bedingt aussagekräftig ist. So wurde die These aufgestellt, dass andere Faktoren wie das Alter des Portefeuilles, der Anteil an Reiheneinfamilienhäusern oder die Grössen der Wohnungen einen grösseren Einfluss haben. Zudem wurde erkannt, dass Mittelwerte auch anfällig auf Beeinflussungen durch Extremwerte sind.

All diese wertvollen Erkenntnisse sind in die neue Kostenstatistik eingeflossen. Neu werden die Kennzahlen auch pro Zimmer ausgewiesen, ebenfalls nach Quadratmetern Wohnfläche, wobei diese Daten noch nicht von allen WBG zur Verfügung stehen. Ebenfalls wurde ein Altersindex entworfen, der über das Durchschnittsalter des

Portefeuilles Auskunft gibt. Zusammen mit der Grösse der Genossenschaft wird untersucht, ob es da Zusammenhänge gibt. Auf die Kategorisierung nach Grössen der WBG wurde verzichtet. Neu angegeben wird auch der Median (Wert, bei dem 50 % der Werte höher bzw. tiefer als der Mittelwert sind) sowie die Maximal- und Minimalwerte. Dies alles soll dazu beitragen, die Aussagekraft der Studie zu erhöhen.

Wichtig ist zu beachten, dass es immer auch zu Unschärfen kommt, sei es, weil die Fragebogen ungenau ausgefüllt worden sind, sei es, weil unterschiedlich verbucht wurde oder aus dem Grund, dass noch Hypotheken am Ende des Jahres aufgenommen werden mussten. Der Einfluss auf die Hauptaussagen der Studie ist jedoch gering. Dort, wo es gilt, Ergebnisse zu relativieren, weisen wir auf die wichtigsten Punkte hin.

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

Ein besonderer Dank gilt der Zürcher Kantonalbank. Mit ihr verbindet uns und viele WBG eine langjährige und partnerschaftliche Zusammenarbeit. Freundlicherweise hat sie sich bereit erklärt, auch diese Ausgabe der Kostenstatistik finanziell zu unterstützen. Ebenfalls danken wir dem Solidaritätsfonds von WBG Schweiz, welcher die Erneuerung der Kostenstatistik finanziell unterstützte. Der Dank gebührt auch dem früheren Autor Balz Christen, von dem die Struktur und viele Formulierungen aus der letzten Kostenstatistik übernommen werden konnten und der – wie auch Michael Regtien von *wbg zürich* – die Ergebnisse kommentierte und Anregungen für Verbesserungen gab.

¹ Peter Zurbuchen, *Finanzierungs- und Kostenstrukturen von Zürcher Wohnbaugenossenschaften, Masterthesis zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate, Universität Zürich, 2014*

2. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Auch in dieser Ausgabe kann festgestellt werden, dass es den Zürcher Wohnbaugenossenschaften in finanzieller Hinsicht gut geht. Davon zeugen die Zahlen und Auswertungen in der vorliegenden repräsentativen Kostenstatistik und die Aussagen in verschiedenen Geschäftsberichten der 43 ausgewerteten WBG. Praktisch alle konnten aus den Ertragsüberschüssen zusätzliche Rückstellungen bilden, Abschreibungen vornehmen und so ihre Substanz nachhaltig stärken.

Die Zürcher WBG bewegen sich allerdings auch in einem guten Umfeld: die grosse Nachfrage nach gut unterhaltenen und preisgünstigen Wohnungen, meist wohlgesinnte politische Rahmenbedingungen und komfortable steuerliche Voraussetzungen sowie eine aktive Genossenschaftsbewegung tragen das ihre dazu bei.

Das Wichtigste ist jedoch der eigene geleistete Beitrag. Mit dem kontinuierlich betriebenen baulichen Unterhalt und der Erneuerung ihres Bestandes, aber auch durch Ersatzneubauten sorgen die WBG nicht nur für ein zukunftsfähiges, gut unterhaltenes Immobilienportefeuille, sondern sichern der Bauwirtschaft und dem lokalen Gewerbe Arbeitsplätze. Sie gestalten die Zukunft durch die Förderung eines generationenübergreifenden und multi-kulturellen Wohnens und Zusammenlebens. Und sie haben die Zinsentwicklung dazu genutzt, um ihre Zinskosten zu senken und die eingesparten Mittel vor allem in die notwendigen höheren Abschreibungen und Rückstellungen zu investieren.

Die Statistik zeigt eine zunehmend rege Bautätigkeit. Allein die Antwortenden der Umfrage geben an, zurzeit fast 1'200 neue Wohnungen zu bauen, welche rund 700 ersetzen. Damit leisten die WBG einen substanziellen Beitrag zur Verdichtung der Stadt.

Die Mieten sind trotz tiefem Niveau noch weiter gesunken. Bei einem Durchschnitt von CHF 166 pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr sind sie deutlich tiefer als bei nicht gemeinnützigen Anbietern. In diesem Durchschnitt sind auch viele Neubauten enthalten. Trotzdem sind die Mieten gegenüber 2012 um rund 10% gesunken. Die Genossenschaften haben die Senkungen des Referenzzin-

ses weitergegeben, während die Marktmieten gestiegen sind. Damit klappt die Schere im Wohnungsmarkt immer weiter auseinander.

Eine Senkung war auch möglich, weil die Finanzierungskosten und die Unterhaltskosten seit der letzten Erhebung um insgesamt 6% gesunken sind. Dies könnte auch ein Ergebnis der Professionalisierung der WBG sein. Wo der Unterhalt und die Finanzierung nämlich langfristig geplant werden, sinken auch die Kosten. Und es blieb am Schluss noch genug übrig, um mehr als die doppelten reglementarisch vorgeschriebenen Abschreibungen vorzunehmen. Der Cashflow von 43% bedeutet, dass – aufgerechnet auf alle dem Regionalverband Zürich angeschlossenen Genossenschaftswohnungen – CHF 335 Mio. pro Jahr für eigene Bauprojekte oder Renovationen zur Verfügung stehen. Damit können die im Bau befindlichen 1'200 Wohnungen bereits fast selbst finanziert werden.

Die vorliegende Kostenstatistik dient der Branche auch zum Benchmarking. Mit den neuen Auswertungen nach Zimmern und Quadratmeter können nun auch Äpfel mit Äpfeln verglichen werden.

Eine Veränderung an der Zinsfront ist nicht in Sicht, auch wenn die Ereignisse auf dem Finanzmarkt und insbesondere die Negativzinsen einige Genossenschaften schmerzlich treffen. Die WBG können weiterhin ihre Substanz stärken und sich damit fit machen für spätere Immobilienkrisen. Mit dem Abschluss von langfristigen und sehr günstigen Finanzierungen können sie die Risiken der Zukunft weiter senken, genauso wie mit kostengünstig erstellten Ersatzneubauten auf ihrem damals günstig erworbenen Land. So sind sie für die Zukunft gewappnet. Die tiefen Zinsen dürfen jedoch nicht dazu verleiten, zu viel oder zu teuer zu ersetzen. Nicht nur damit die Zukunftsrisiken weiter sinken, sondern auch, weil viele Menschen auf «billigen» Wohnraum in Zürich angewiesen sind, geht doch die Schere bei den Mieten immer mehr auf Kosten der sozial Schwächeren auf.

3. MITWIRKENDE WBG UND IHRE MERKMALE

In dieser Erhebung konnten die Daten von insgesamt 43 WBG erhoben werden. Diese verfügen über total 38'662 Wohnungen. Bei allen konnten nicht nur die Wohnungszahl, sondern neu auch die Zimmerzahl, sowie das durchschnittliche Alter der Liegenschaften (Altersindex) erfasst werden. Drei weitere Genossenschaften konnten aus verschiedenen Gründen nicht ausgewertet werden.

Erfasste WBG und ihre Merkmale

	Mittelwert	Medianwert	Maximalwert	Minimalwert
Anzahl Wohnungen	899	651	4638	55
Anzahl Zimmer/Wohnung	3,4	3,4	4,1	2,8
m ² /Wohnung	76,8	76,3	102,3	66,0
m ² /Zimmer	22,6	22,6	26,7	20,1
Anteil EFH/REFH	6,2 %	0	51,1 %	0
Altersindex	46,1	44,7	85,7	14,7
Subventioniert	2,1 %	0 %	20,7 %	0 %
Wohnungen im Bau	1'240			
Erstvermietet 2013–2014	1'050			

Die obige Tabelle zeigt die Vielfalt der einzelnen WBG. Zum Beispiel, was die durchschnittliche Zimmerzahl betrifft, die von 2,8 bis 4,1 reicht. Dabei spielt speziell der Anteil der Ein- und Reiheneinfamilienhäuser eine Rolle, die von der Fläche und der Anzahl der Zimmer tendenziell grösser als Etagenwohnungen sind. Sie konnten jedoch nicht speziell ausgewertet werden, weil die jeweiligen Daten nur für alle Wohnungen einer Genossenschaft vorliegen. Auf der anderen Seite kann es sich beim Tiefstwert um eine WBG handeln, die vor allem kleine 3-Zimmer-Wohnungen oder Alterswohnungen zur Verfügung stellt. Diese verschiedenen grossen Wohnungen pauschal zu vergleichen, verzerrt die Aussagen. Ebenso verschieden ist der Altersindex des Wohnungsbestandes. Dieser drückt das durchschnittliche Alter aller Liegenschaften der WBG aus. Dabei werden Renovationen nicht berücksichtigt.

Es wird in dieser Studie untersucht, ob der Altersindex einen besonderen Einfluss auf die Unterhaltskosten hat. Auf jeden Fall kann ein alter Wohnungsbestand nicht mit einem neuen verglichen werden, sind doch bereits die

Flächen verschieden und damit auch die Anlage- und Gebäudeversicherungswerte. Dem muss bei einem Benchmarking Rechnung getragen werden. Interessant ist der eher geringe Anteil subventionierter Wohnungen. Der Median 0 zeigt, dass weniger als die Hälfte der WBG von der öffentlichen Hand subventionierte Wohnungen anbietet. Bei den anderen geht der Anteil bis maximal 20 % des Bestandes. Bei dieser Genossenschaft hat die höhere Quote an subventionierten Wohnungen einen Einfluss auf die Daten, in der Gesamterhebung ist dieser jedoch vernachlässigbar. In den letzten zwei Jahren sind 985 Wohnungen hinzugekommen, 1'240 weitere sind derzeit im Bau. Diese ersetzen 725 abgebrochene Wohnungen, was ein Plus von rund 500 Wohnungen ergibt. Da auch noch einige grössere WBG sowie gemeinnützige Wohnbauträger mit anderen Rechtsformen nicht in dieser Studie berücksichtigt sind, kann von einem noch höheren effektiven Wert für den gemeinnützigen Wohnungsbau insgesamt ausgegangen werden.

Nur 31 WBG mit insgesamt 29'670 Wohnungen konnten auch Flächenangaben machen. Diese Stichprobe zeigt gemäss unterer Tabelle jedoch praktisch die gleichen Kernwerte wie der Durchschnitt aller WBG. Somit sind die Flächenangaben aussagekräftig und können für die gesamte Erhebung verwendet werden.

Vergleich der WBG mit Flächenangaben zum Total

	Alle WBG	WBG mit Angaben zu Flächen
Anzahl WBG	43	31
Anzahl Wohnungen	38'662	29'670
Anzahl Zimmer/Wohnung	3,4	3,4
Anlagewert	220'437	220'726
Gebäudeversicherungswert	294'581	295'423
Anteil EFH/REFH	6,2 %	7,3 %
Altersindex	46,1	48,3

Wie verhält sich nun die diesjährige Statistik zu derjenigen von 2013 (basierend auf den Zahlen des Jahres 2012)? Wie aus der unteren Tabelle ersichtlich wird, ist der Anteil der Genossenschaften zwar um 16 % gesunken, derjenige der Wohnungen aber nur um 8,4 %. Das lässt darauf schliessen, dass in dieser Studie gegenüber der letzten vor zwei Jahren deutlich weniger kleinere WBG ausgewertet wurden. Der Wegfall von kleineren WBG mit sehr wenigen Wohnungen spielt auf den Durchschnitt bezogen keine wesentliche Rolle, erschwert jedoch einen Vergleich unter kleineren WBG.

Vergleich zum Jahr 2012

	2014	2012	Veränderung in % zu 2012
Anzahl WBG	43	50	84 %
Anzahl Wohnungen	38'662	41'203	91,6 %



4. KENNZAHLEN ZUR BILANZ

4.1 Die Vermögensstruktur

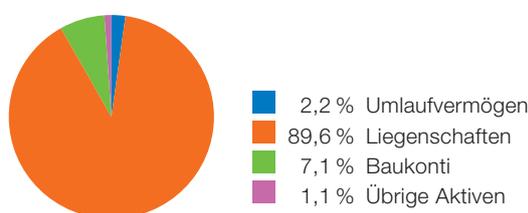
Die Vermögensstruktur zeigt den Zweck der WBG, nämlich ihren Mitgliedern durch Kauf und Betrieb von Liegenschaften bezahlbaren Wohnraum zu verschaffen. Dieser Zweck ist von der Anlage- und Finanzierungsseite her langfristig ausgerichtet.

Insgesamt repräsentieren die mitwirkenden WBG einen **Anlagewert** von rund CHF 8,5 Mrd., was einem Anlagewert von CHF 220'437 pro Wohnung entspricht. Dieser Wert ist seit 2012 um rund 5 % gestiegen. Dies, weil einerseits in diesen zwei Jahren rund 1'000 neue Wohnungen mit deutlich höheren Anlagewerten dazugekommen sind, und weil andererseits viele WBG auch Mittel in Renovationen investiert und teilweise aktiviert haben. Es ist zu berücksichtigen, dass in diesen Anlagewerten (wie 2012) auch Nicht-Wohnobjekte enthalten sind. Die Genossenschaften geben durchschnittlich 3 % Gewerbeflächen an. Dazu kommen Einstellhallen. Es kann somit gemäss Schätzungen des Autors von einem rund 5 % tieferen effektiven Wert ausgegangen werden.

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie die Aktivseite der Bilanzen von den Liegenschaftswerten geprägt sind. Dabei wurde der Buchwert der Liegenschaften berücksichtigt. Dieser setzt sich zusammen aus dem ursprünglich bezahlten Preis für das Land, den Kosten für die ursprünglich getätigten baulichen Investitionen und aus den zwischenzeitlich vorgenommenen wertvermehrenden, aktivierten Investitionen. Vom daraus resultierenden Anlagewert wurden zur Ermittlung des Buchwerts die bisher vorgenommenen Abschreibungen (Wertberichtigungen) in Abzug gebracht. Die Baurechte sind kapitalisiert enthalten. Dort, wo keine Daten vorlagen, wurden diese mit 3 % kapitalisiert.

Auffallend sind die hohen **Baukonti** mit insgesamt CHF 690 Mio., was CHF 17'457 pro Wohnung entspricht. Gegenüber dem Wert von 2012 von CHF 16'544 ist das eine Steigerung von 5,5 %. Dies illustriert die zunehmenden baulichen Aktivitäten der WBG. Die Zahlen repräsentieren nicht nur die 1'186 Wohnungen, die Ende 2014 als im Bau gemeldet wurden, sondern auch zahlreiche Renovationen.

Vermögensstruktur



Die **Anlageintensität**, also der Anteil der Liegenschaftswerte und Baukonti an der Bilanzsumme, beträgt 96,7 %, womit die WBG tatsächlich sehr immobile Gebilde sind!

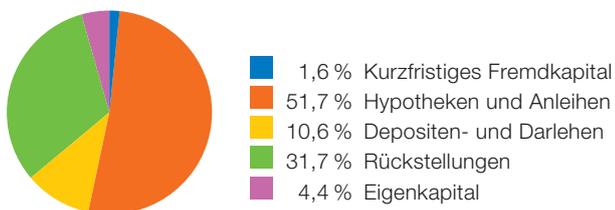
Das **Umlaufvermögen** setzt sich zusammen aus den liquiden Mitteln, den Guthaben bei der Mieterschaft und Dritten sowie aus den transitorischen Positionen. Die Höhe des Umlaufvermögens beläuft sich auf CHF 5'434 pro Wohnung.² Ein Grund für den doch hohen Betrag ist, dass die WBG auf einen Bestand an liquiden Mitteln angewiesen sind, um insbesondere ihre Bauprojekte mitfinanzieren oder Amortisationszahlungen an die Banken leisten zu können. Dass das Umlaufvermögen von 2012 von CHF 7'870 um rund einen Drittel gesunken ist, könnte ein Hinweis auf eine verbesserte Liquiditätsplanung der WBG sein.

² Tabelle 1: Die Bilanzen

4.2 Die Finanzierungsstruktur

Die Fristenkongruenz (goldene oder klassische Finanzierungsregel) postuliert, dass die Aktiven mit gleich lang befristeten Passiven finanziert werden sollen, d.h. dass zwischen der Bindungsdauer der Vermögensteile und der Überlassungsdauer des Kapitals Übereinstimmung bestehen sollte.

Die Finanzierungsstruktur in CHF pro Wohnung



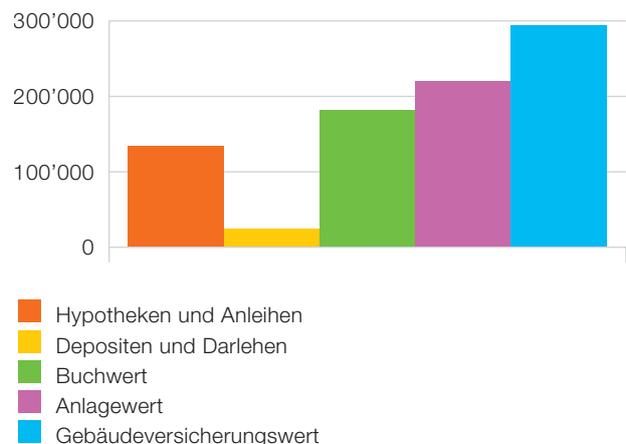
Die Grafik zeigt die Dominanz des langfristigen **Fremdkapitals** auf der Passivseite. Zum langfristigen Fremdkapital gehören insbesondere die Depositenkassen, Darlehen, Anleihen und Hypotheken. Die kurzfristig, d. h. innerhalb eines Jahres, fälligen Amortisationsraten von Darlehensverbindlichkeiten werden bei allen Berechnungen in der vorliegenden Kostenstatistik beim langfristigen Fremdkapital belassen, da meist entsprechende langfristige Verträge mit Banken diese absichern bzw. keine Refinanzierungsrisiken bestehen. Damit ist auch die Fristenkongruenz gesichert.

Die Abhängigkeit von den Banken ist bei den Zürcher WBG gering, und das Fremdkapital bewegt sich nach Abzug der Depositen oder Darlehenskassen deutlich unter dem Limit einer ersten Hypothek. Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein effektiver Marktwert der Liegenschaften deutlich höher als der Anlage- oder Buchwert ist. Umso sicherer ist für die Bank, aber auch für die anderen Geldgeber ein finanzielles Engagement. Die Hypotheken sind erstklassig abgesichert!

Der **Erneuerungsfonds** ist nicht durch ein entsprechendes Umlaufvermögen gedeckt. Eine solche Deckung braucht es infolge der obig beschriebenen tiefen Fremdfinanzierung auch nicht, können in der Regel auf Grund des guten Ratings der WBG doch für Renovationen jederzeit Mittel bei Banken aufgenommen werden. Ein Umstand, der der Genossenschaft unnötigen Zinsaufwand spart.

Ebenfalls explizit wird der Sachverhalt im Vergleich zum Gebäudeversicherungswert. Dieser drückt aus, wie teuer es wäre, die Liegenschaft bei einem Schadenereignis wieder zu erstellen.

Das Verhältnis der Finanzierung zum Anlage- und Gebäudeversicherungswert in CHF pro Wohnung



Die obige Grafik zeigt, dass der Gebäudeversicherungswert fast doppelt so hoch ist wie der Buchwert, in dem – im Gegensatz zum Gebäudeversicherungswert – auch das Land enthalten ist. Dieses ist ebenfalls zum damals gekauften Preis bilanziert. Die meisten WBG verfügen gemäss eigenen Angaben über durchschnittliche Landwerte von zwischen CHF 20 und 300 pro Quadratmeter. Dies bei Marktpreisen, die weit darüber liegen.

Diese tiefen Anlagewerte sind also infolge des Spekulationsverbotes gegeben. Mit der Kostenmiete bilden sie einen wesentlichen Grund für die tiefen Mieten der Genossenschaftswohnungen.

Wichtig für viele WBG sind die **Darlehens- oder Depositenkassen** als Finanzierungsinstrument. Diese erfreuen sich seit vielen Jahren einer immer grösseren Beliebtheit, sind ihre Zinsen doch bei äusserst geringen Risiken meist deutlich über denjenigen des Marktes. In diese Kassen können vor allem die Mitglieder einer Genossenschaft freiwillige Einlagen tätigen. Mit diesem Finanzierungsinstrument erhalten die WBG nicht nur vergleichsweise günstiges Geld, sondern sie können insbesondere die emotionale Bindung zu ihren Mitgliedern stärken. Die Einlagen in diese Kassen werden meist – zum Teil deutlich – über dem Zinssatz eines vergleichbaren Bankkontos verzinst. Die Regelungen sind von Genossenschaft zu Genossenschaft verschieden und hängen davon ab, ob diese möglichst günstiges Geld erlangen oder eine möglichst hohe emotionale Bindung und einen grossen Mitgliedernutzen erreichen will. Es gibt jedoch Einschränkungen für alle. Die Gelder müssen mindestens sechs Monate auf dem Konto liegen, und es gibt keine Bankdienstleistungen, sondern nur Ein- und Auszahlungen auf das angegebene Post- oder Bankkonto. So unterstehen diese Anlagemöglichkeiten auch nicht der Bankenaufsicht.

32 der hier ausgewerteten 43 WBG führen eine Darlehens- oder Depositenkasse. Die Höhe der Einlagen am gesamten aufgenommenen Kapital ist sehr verschieden. Die Spannbreite reicht von ein paar wenigen Prozenten bis zum Maximalwert von 37,2 %. Insgesamt weisen die 32 WBG doch CHF 884 Mio. aus, was vom Gesamtbestand der Wohnungen dieser Kostenstatistik 14,6 % des Fremdkapitals ausmacht. Der Gesamtbestand ist seit 2012 um rund 21 % gestiegen. 2013 und 2014 flossen den WBG also viele Gelder zu. Der Grund liegt sicher darin, dass sich die Differenz zu den Marktzinsen erhöhte. Das machte diese Kassen äusserst attraktiv für ihre Mitglieder. Auf Grund eines zu hohen Zuflusses von Mitteln haben verschiedene WBG entweder die Zinsen weiter gesenkt oder aber die Annahme gestoppt.

Das Führen einer Darlehenskasse erhöht jedoch die Anforderungen an das (Cash-)Management einer Genossenschaft. Einerseits stellen diese Mittel – je nach Reglement – bis zu einer gewissen Höhe kurzfristiges Fremdkapital dar und müssen somit auch kurzfristig gesichert sein; andererseits darf die Liquidität auch nicht zu hoch werden, weil sich dies ungünstig auf die Rendite auswirkt. Bei den aktuell sehr niedrigen Zinsen für langfristiges Fremdkapital muss darauf geachtet werden, dass die Gelder in diesen Kassen nicht zu vergleichsweise teuren Finanzierungsmitteln einer Genossenschaft werden. Wegen der Mitgliederbindung finden Veränderungen eher träge statt. Deshalb ist es statthaft, diese Gelder insgesamt dem langfristigen Fremdkapital zuzuordnen.

4.3 Erneuerungs-, Abschreibungs- und Heimfallfonds

Der **Erneuerungsfonds** ist dafür bestimmt, die Kosten des werterhaltenden Anteils von baulichen Erneuerungen, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen, zu finanzieren. Dies kommt besonders dann zum Tragen, wenn die Zinsen stark ansteigen. In verschiedenen Kantonen wird die für Stadt und Kanton Zürich geltende Regelung als Vorlage für ähnliche Vereinbarungen mit den Steuerbehörden beigezogen.

Die Mieterinnen und Mieter einer Zürcher Genossenschaft haben 2014 mit ihrem Mietzins CHF 3'088 pro Wohnung in den Erneuerungsfonds einbezahlt.³ Das ist mit 1,05 % nur wenig mehr als das steuerlich erlaubte eine Prozent. Dieser etwas höhere effektive Wert ist ein Hinweis darauf, dass wahrscheinlich vom Steueramt erlaubte Nachäufnungen einzelner WBG erfolgt sind, die ein Manko nachweisen konnten.

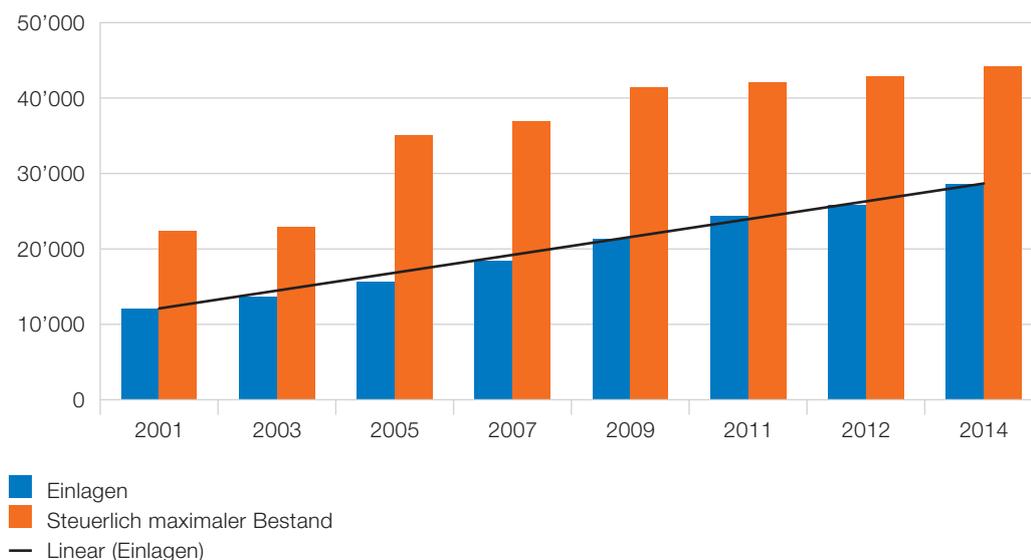
Da die Entnahmen auch in den letzten zwei Jahren niedriger waren als die neuen Einlagen, verfügen die erfassten WBG nun für die zukünftige Erneuerung ihrer Liegen-

schaften in ihren Erneuerungsfonds über insgesamt CHF 1,1 Mrd. respektive CHF 28'544 pro Wohnung⁴, CHF 2'640 mehr als noch Ende 2012.

Mit diesen Rückstellungen können die WBG nicht nur ihre Substanz stärken, sondern zudem auch viel selbstbewusster am Kapitalmarkt auftreten, werden die Einlagen in den Erneuerungsfonds aus wirtschaftlicher Sicht doch dem Eigenkapital zugerechnet. Die maximal zulässige Einlage im Erneuerungsfonds von 15 % des Gebäudeversicherungswertes⁵ wird von den WBG mit 9,7 % allerdings noch nicht erreicht, ist jedoch bereits höher als die 9,1 % des Jahres 2012.

Die untenstehende Grafik zeigt die Höhe des kontinuierlich ansteigenden Erneuerungsfonds und den steuerlich maximal möglichen Stand. Diese Werte wurden ab dem Rechnungsjahr 2005 von 10 % auf 15 % des Gebäudeversicherungswertes, die möglichen Einlagen von 0,75 % auf 1 % erhöht. Im Jahr 2014 wurden rund 64 % des Maximums erreicht.

Entwicklung des Erneuerungsfonds in CHF



³ Tabelle 2: Die Erfolgsrechnungen

⁴ Tabelle 1: Die Bilanzen

⁵ Weisung des kantonalen Steueramtes vom 20. Juni 2005

Der Erneuerungsfonds hat jedoch im Zusammenhang mit der Erneuerung des Bestandes noch eine weitere wichtige Funktion. Mit einem Abbruch der Liegenschaft zu Gunsten eines Ersatzneubaus können die Mittel des Erneuerungsfonds nämlich für **Zusatzabschreibungen** genutzt werden, soweit die sonstigen Abschreibungen nicht ausreichen, um die Liegenschaft auf den Landwert abzuschreiben. Ansonsten muss der Erneuerungsfonds mit steuerlichen Folgen aufgelöst werden. Sobald der Entscheid des zuständigen Gremiums für einen Ersatz vorliegt, können die Zusatzabschreibungen linear vorgenommen werden, um mit dem Abbruch der Liegenschaft auch unter Berücksichtigung des Erneuerungsfonds auf den Landwert zu kommen. Gerade für kleinere WBG ist es wegen dieser Regelung auch möglich, innerhalb eines vernünftigen Zeitrahmens einen Ersatzneubau zu planen und zu realisieren. Es bedingt jedoch eine langfristige, strategische Planung, nicht nur auf der Gebäude-, sondern auch auf der Finanzebene.

Mit der Möglichkeit einer günstigen Finanzierung kommt es zu Ertragsüberschüssen, die die WBG auch für vermehrte **Abschreibungen** nutzen. Schreibt das Rechnungsreglement der Stadt Zürich 0,5 % des Anlagewerts als notwendige Abschreibung vor, beträgt diese effektiv 1,1 %. Das ist mehr als doppelt so viel wie minimal vorgeschrieben. Damit nutzen die WBG die heutigen guten Zinsumstände, um noch mehr Substanz zu schaffen.

Rückstellungen und Abschreibungen Ist und Soll

	Ist	Soll
Einlagen Erneuerungsfonds vom GV-Wert	1,05 %	1,00 %
Abschreibungen vom Anlagewert	1,10 %	0,50 %

In die Abschreibungen eingerechnet sind auch die Einlagen in den **Heimfallfonds**. Diese werden anstelle eines Wertberichtigungskontos bei Liegenschaften im Baurecht geäuft. Es handelt sich auch um Rückstellungen, die den gleichen Regeln wie die Abschreibungen unterliegen. Dabei muss der Anlagewert jedoch bis zum Heimfall auf den dannzumal zu erstattenden Heimfall abgeschrieben werden. Gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich sind dies 0,5 % pro Jahr, bei kommerziellen Baurechtsverträgen können es andere Beträge sein.

Über die gesamten Wertberichtigungen und Rückstellungen gibt die Kennzahl der **Rückstellungsquote** Auskunft. Es ist die Summe aus Abschreibungs- und Erneuerungsfonds (inkl. Heimfallfonds) in Bezug zum Anlagewert. Je höher die Quote, desto weniger Zusatzabschreibungen braucht es für einen Ersatz. Der Kennwert für alle WBG beträgt 2014 rund 30,1 %. Im durchschnittlichen Anlagewert sind auch viele Neubauten enthalten, weshalb dieser Wert relativ tief ist. WBG ohne (Ersatz-)Neubauten zeigen Maximalwerte von bis zu 53 %, solche mit einem sehr hohen Bestand an (Ersatz-)Neubauten bis zu einem Tiefstwert von 17 %.

Die grosse finanzielle Stärke der WBG zeigt sich auch, wenn man die Werte nach Quadratmetern der vermietbaren Flächen analysiert. So besteht ein durchschnittlicher Buchwert der Liegenschaften pro Quadratmeter vermietbarer Fläche von CHF 2'380. Zieht man den Erneuerungsfonds ab, beträgt dieser Wert noch CHF 2'011. Bei Altbauten ist die Dichte meist tief und der Buchwert ebenfalls tiefer. Das heisst, dass sich dieser Wert auf mehr als einen Quadratmeter Boden verteilt und ein Restwert pro Quadratmeter Boden deutlich tiefer als CHF 2'000 wäre. Das ist in der Stadt Zürich sicher auch weniger als der Marktwert des Landes. Somit besteht für Banken, aber auch für Depositeneinleger die höchste Sicherheit, auch bei Eintreten des Worstcase (Konkurs der Genossenschaft). Ein solcher ist jedoch unter den Mitgliedern von *wohnbaugenossenschaften zürich* in den letzten 50 Jahren trotz Immobilienkrisen nicht bekannt und konnte bisher auch von Banken nicht belegt werden.

4.4 Das Eigenkapital

Gemäss Definition umfasst das Eigenkapital jenes Kapital, das der Genossenschaft von aussen durch die Genossenschafter oder von innen durch das selbst erarbeitete Kapital (Gewinn und Reserven) unbefristet zur Verfügung steht. Das Eigenkapital ist der Anteil am Gesamtkapital, welches das finanzielle Risiko trägt. Wie das Aktienkapital bei einer Aktiengesellschaft dient auch das Genossenschaftskapital als Haftungsbasis für die Gläubiger der Genossenschaft. Allerdings spielt das Eigenkapital der WBG eine viel weniger bedeutende Rolle als dasjenige anderer Immobiliengesellschaften.

Der Anteil des Eigenkapitals der in der Kostenstatistik erfassten WBG am bereinigten Gesamtkapital (Bilanzsumme) beträgt durchschnittlich lediglich 3,8 %, der Median sogar nur 3,3 %. Der Maximalwert liegt bei 8,8 % und der Minimalwert bei 1,5 %.

Die Immobilienbranche und die Finanzwirtschaft gehen von Sollwerten des Eigenkapitals von minimal 20 % aus. Wie können nun WBG mit so tiefen Werten Bestand haben und die besten Ratings erzielen?

Ein Grund für diese grosse Differenz und die tiefen Eigenmittel liegt in der Tatsache, dass die Zürcher WBG auf Grund des Rechnungsreglements und der Förderbedingungen der Wohnbauförderung nur 6 % Eigenkapital beibringen müssen. Dieser Anfangsbetrag verkleinert sich mit der Zeit prozentual durch Renovationen, die bei gleichem Eigenkapital zu höheren Anlagewerten führen. Dies ist auch sozialpolitisch sinnvoll, verfügen doch nicht alle Haushalte über genügend Mittel für ein hohes Anteilkapital. Ein zweiter Grund liegt darin, dass – sobald

genügend eigene Mittel und Rückstellungen vorhanden sind – die WBG auch weniger Anteilkapital von den Mietern fordern, da die stillen Reserven für die Banken genügend hoch sind, um die Liegenschaften trotzdem zu finanzieren. Diese Bewertungsreserven werden also zu einem grossen Teil als Eigenkapital bewertet. Gerade neue oder junge WBG sind jedoch gezwungen, genügend Anteilkapital von den Mietern zu fordern, um diese 6 % zu erreichen. In der vorliegenden Kostenstatistik sind diese jungen Genossenschaften jedoch nicht vertreten. Die Maximalwerte würden sonst höher sein. Der Unterschied zwischen den Minimal- und den Maximalwerten ist jedoch immer noch gross, wie untenstehende Tabelle zeigt. Der Grund dafür ist, dass jede WBG bei Neubauten andere Regelungen anwendet. Die einen berechnen das Anteilkapital für alle Mieter bei Alt- und Neubauten gleich, andere setzen es bei den Neubauten höher an.

Knapp vier Fünftel der WBG verzinsen das einbezahlte Genossenschaftskapital und müssen zu diesem Zweck einen steuerrelevanten Gewinn ausweisen. Der maximal ausgerichtete Zinssatz darf gemäss Rechnungsreglement den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.⁶ Dieser beläuft sich seit dem 1. Dezember 2011 auf 2,5 %. Dies gilt nur für die von der Stadt geförderten WBG, um die es sich – mit wenigen Ausnahmen – bei den mitwirkenden WBG handelt.

Die WBG sind also trotz wenig ausgewiesenem Eigenkapital sehr solide und verfügen über grosse Reserven. Diese stillen Reserven drücken sich im folgenden Kapitel in den tiefen Mieten aus.

Anteilkapital in CHF pro Wohnung und Zimmer

Anteilkapital	Ø	Median	Tiefstwert	Höchstwert
Pro Wohnung	7'172	6'555	2'817	20'439
Pro Zimmer	2'120	1'948	847	5'860

⁶ Artikel 8, Rechnungsreglement der Stadt Zürich

5. KENNZAHLEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

5.1 Die Erträge

Auf der Ertragsseite einer WBG werden zu rund 90 % Mietzinseinnahmen für das Wohnen ausgewiesen. Rund 3 % Gewerbeflächen, Parkplatzeinnahmen etc. sind somit meist separat verbucht. Es können im Rahmen dieser Kostenstatistik jedoch nicht alle Bereinigungen dieser Konten erfolgen, womit ein Verzerrungsrisiko besteht. Die wahren Kosten sind somit tendenziell etwas tiefer als im Folgenden ausgewiesen. Das ist insbesondere beim Benchmarking zu beachten.

Die durchschnittlichen Mietzinseinnahmen ohne Nebenkosten entsprechen im Berichtsjahr CHF 12'832 pro Wohnung und Jahr⁷ und einem Anteil von 90,7 % der gesamten Erträge. Daraus resultiert ein monatlicher Nettomietzins von CHF 1'069 für eine Genossenschaftswohnung. Dieser Wert liegt um CHF 130 tiefer als noch 2012. Pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt die Miete rund CHF 166, der Median CHF 171. Der Median der durch-

schnittlichen Bestandesmiete im nicht gemeinnützigen Segment betrug gemäss Statistik Zürich⁸ im Jahr 2012 CHF 256 pro Quadratmeter. Das sind 41 % mehr als bei den Wohnbaugenossenschaften! Weil seither die Mieten nicht gemeinnütziger Anbieter weiter gestiegen sind, ist die effektive Differenz noch höher.

Die Quadratmetermieten schwanken bei den 29 WBG, die diese Zahlen beibrachten, bei einem Durchschnittswert von CHF 170 von 130 bis 198, je nach Anteil Ersatzneubauten oder tiefgreifend erneuerter Siedlungen. Der tiefste Wert gehört zu einer WBG, die sich ausschliesslich auf die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum konzentriert und die Kosten des Unterhaltes und der Verwaltung tief hält. Die höchsten Werte gehören zu einer WBG, die eine starke bauliche Erneuerung hinter sich hat. Aber auch diese ist immer noch deutlich unter dem Marktpreis pro Quadratmeter vermietbarer Fläche.

Mieten in CHF nach Wohnung, Zimmer und Quadratmeter

Miete pro Monat	Ø	Median	Höchstwert	Tiefstwert	Nicht Gemeinnützige (Median)
Wohnung	1'069	1'118	1'447	747.50	
Zimmer	315	329	423	241	
m ²	166	171	207	130	256

⁷ Tabelle 2: Die Erfolgsrechnungen

⁸ Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2015, T_9.3.26, Median Mietpreise Stadtkreis 2010–2012, Quelle Strukturhebung BFS 2010–2012

5.2 Kostenmiete und Vergleich mit den effektiven Mietzinsen

Die WBG erheben eine Kostenmiete. Das heisst, dass der Mietpreis den Rahmen der kostendeckenden Brutto-Rendite nicht überschreiten darf und Mietzinserhöhungen mit entsprechenden Kostensteigerungen begründet werden müssen. Bei den massgebenden Kosten handelt es sich um die Zinskosten, die ausgewiesenen Bau-rechtszinsen, die öffentlichen Abgaben, die Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibun-gen, Versicherungen und Unterhalts- und Verwaltungskosten.⁹ Bei der gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich ermittelten Kostenmiete handelt es sich um die sogenannte höchstzulässige Mietzinssumme, deren Einhaltung die Stadt Zürich bei den von ihr unterstützten Bauträgern kontrolliert.

Die Kostenmiete, und damit die höchstzulässige Mietzinssumme, lassen sich mit einem recht einfachen, aber bewährten Modell berechnen. Dieses wird im Mietzinsreglement definiert. Dabei wird zur Kalkulation der Zinskosten der Anschaffungswert der Liegenschaften mit dem aktuellen, vom BWO vierteljährlich veröffentlichten hypo- thekarischen Referenzzinssatz¹⁰ kapitalisiert. Für die Finanzierung aller übrigen Kosten werden 3,25 % vom Gebäudeversicherungswert als sogenannter Zuschlag (Betriebsquote¹¹) gerechnet und – zusammen mit eventu- ellen Baurechtszinsen – zu den Zinskosten addiert. Das Total dieser drei Positionen entspricht der sogenannt höchstzulässigen Mietzinssumme, die meist pro Sied- lung berechnet wird. Innerhalb der Siedlungen kann es nach der Bewertung der Wohnung zum Beispiel zu Aus- gleichen nach Stockwerken kommen.

Kostenmiete pro Monat und Wohnung im Vergleich zu den effektiven Mietzinsen

Zinskosten kalkuliert	CHF 4'409
Übrige Kosten gemäss Quote	CHF 9'556
Kostenmiete kalkuliert	CHF 13'964
Mietzinse effektiv	CHF 13'857
Ausschöpfungsgrad	99,2 %

Auf Grund der vorliegenden Zahlen resultiert daraus für 2014 auf der Basis des durchschnittlichen Referenzzinssatzes BWO von 2 % und des durchschnittlichen Wertes der Gebäudeversicherung eine kalkulierte Kostenmiete von CHF 13'964 pro Wohnung und Jahr. Diese war um CHF 107 höher als die verbuchten Mietzinseinnahmen (inkl. Gewerbe) von CHF 13'857. Daraus resultiert ein Mietzinsausnutzungsgrad von 99,2 %. Dieser ist in Wirklichkeit aus folgenden Gründen noch tiefer:

- Da die Senkung des Referenzzinses erst im Herbst 2013 kommuniziert wurde, ist davon auszugehen, dass viele Mietzinssenkungen erst im April oder Mitte Jahr weitergegeben worden sind, womit sich der Ausschöpfungsgrad noch verringert.
- Zudem sind im Ertrag auch Erträge von Nebenräumen, Garagen etc. eingerechnet. Eine Zuordnung des Anlagewertes oder Gebäudeversicherungswertes ist nicht möglich. Deshalb sind die effektiven Mietzinsen der Wohnungen geringer und der Ausschöpfungsgrad um durchschnittlich 1 – 3 % tiefer.

⁹ Artikel 2, Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement) der Stadt Zürich

¹⁰ www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/index.html?lang=de

¹¹ Artikel 3, Mietzinsreglement der Stadt Zürich

Ausschöpfungsgrad der höchstzulässigen Mieten

	Ø	Median	Höchstwert	Tiefstwert
Ausschöpfungsgrad	99,2 %	100,8 %	116,8 %	85,1 %

Nach obiger Relativierung zeigt sich, dass sich die meisten WBG im reglementarisch vorgegebenen Rahmen bewegen. Der in der oberen Tabelle angegebene Höchstwert betrifft eine WBG, die wegen eines geplanten Ersatzneubaus einen Zusatzbedarf an Rückstellungen hat. Höhere als reglementarisch vorgeschriebene Mieten müssen von der Stadt Zürich bewilligt werden. Auf der anderen Seite zeigen die Tiefstwerte, dass es auch WBG gibt, die mit weniger Kosten auskommen. So stammt der Tiefstwert von einer Genossenschaft, die spart sowie ihre Mittel kurzfristig und damit günstig aufnimmt, um möglichst günstige Mieten anbieten zu können.

5.3 Analyse des Betriebszuschlags (Quote)

Gemäss obiger Definition der Kostenmiete werden zur Kalkulation der Kosten 3,25 % des Gebäudeversicherungswertes als sogenannter Zuschlag (Betriebsquote) berechnet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Quote in Franken und den Anteil der einzelnen Kostenarten an der gesamten Quote.

Die Kostenanteile an den Quoten

Kostenart	CHF 2014	Quote am GVW	CHF 2012	Ant. Quote
Gebäudeversicherungswert (GVW) pro Wohnung	294'018		286'213	
Anlagewert pro Wohnung	220'475		206'896	
Kosten				
Steuern	177	0,06 %	144	0,05 %
Unterhalt und Reparaturen	2'913	0,99 %	3'253	1,14 %
Abgaben	795	0,27 %	758	0,26 %
Verwaltung	880	0,30 %	884	0,31 %
Übrige Kosten	554	0,19 %	566	0,20 %
Abschreibungen auf EDV und Mobilien	84	0,03 %	124	0,04 %
Einlagen Erneuerungsfonds effektiv	3'087	1,05 %	3'104	1,08 %
Abschreibungen effektiv	2'416	0,82 %	2'225	0,78 %
Total Kosten effektiv (ohne Gewinn)	10'906	3,71 %	11'058	3,87 %
Solleinlagen Erneuerungsfonds gemäss Reglement	2'940	1,00 %	2'862	1,00 %
Sollabschreibungen gemäss Reglement	1'102	0,37 %	1'034	0,37 %
Total Kosten gemäss Reglement	9'445	3,22 %	9'625	3,36 %

Es zeigt sich, dass für das Jahr 2014 die Quote mit effektiven Kosten von 3,71 % des Gebäudeversicherungswertes deutlich über dem Richtwert von 3,25 % liegt. Der Grund dafür findet sich in den zusätzlichen Abschreibungen und Rückstellungen. Rechnet man nur die regulatorischen Rückstellungen, ist die Quote mit 3,22 % gerade im Lot. Dies im Gegensatz zum vorletzten Jahr, als der Wert noch 3,36 % betrug. Die Kosten pro Wohnung sind im Unterhalt gesunken. Zudem konnte in beiden Jahren deutlich mehr als vorgeschrieben für Rückstellungen verwendet werden. Die Mittel dazu stammen aus einem Ertragsüberschuss bei den Finanzierungskosten. Seit 2012 angestiegen sind zudem der Anlage-

wert pro Wohnung sowie der Gebäudeversicherungswert um 3 respektive 4,6 %, was bei gleichen Kosten zu tieferen Prozentwerten führt. Diese Erhöhung ist, wie bereits erwähnt, auf die Neubautätigkeit zurückzuführen. Die neu gebauten Wohnungen sind sowohl grösser als auch teurer gegenüber den Altbauten und führen zu höheren Nettowerten für die Finanzierung und den Betrieb der Liegenschaften. Wie bereits in einem früheren Kapitel gezeigt, haben die Rückstellungen und Abschreibungen im Berichtsjahr zwar nominell um CHF 174 pro Wohnung zugenommen, sind aber prozentual am GVW gemessen praktisch gleich gross geblieben.

5.4 Analyse der Finanzierungskosten

Gemäss der Kostenmiete darf der Anlagewert für den Finanzierungsteil mit dem Referenzzinssatz verzinst werden. Das ergibt einen kalkulatorischen Wert von CHF 4'409 pro Wohnung. Die effektiven Zinskosten betragen jedoch lediglich CHF 2'786. Dies hat zwei Gründe: Einerseits konnten sich die WBG – wie weiter unten gezeigt – günstiger als zum Referenzzinssatz finanzieren, andererseits musste der Anlagewert nicht voll finanziert werden, weil Hypotheken und andere fremde Mittel dank Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds amortisiert bzw. zurückbezahlt werden konnten. Diese beiden Fonds machen durchschnittlich immerhin 30,1 % des Anlagewertes aus, der somit nicht zu finanzieren ist. Je mehr nun schon zurückbezahlt ist und die Fonds geäufnet sind, desto höher wird der Ertragsüberschuss, der wiederum für zusätzliche Rückstellungen verwendet werden kann. Dieser Effekt ist sehr wichtig, damit die WBG einerseits Reserven bei steigenden Zinsen haben (da steigt der Referenzzins und damit die Mehreinnahmen durch Zinserhöhungen ja auch träge), und damit sie auch die demodierten Liegenschaften schneller abschreiben und ersetzen können. Der nächste Wert (siehe Tabelle 3 Kennzahlen, S. 34) der Rückstellung findet sich bei fast 60 % des Anlagevermögens, womit dieser kalkulatorische Finanzierungsgewinn noch stärker für Abschreibungen verwendet werden kann.

Die Zinsdifferenz wurde 2014 mit 0,73 % kleiner als die mit 0,85 % von 2012. Dies hat damit zu tun, dass die effektiv bezahlten Zinsen weniger stark sanken als der Referenzzins.

Der effektiv bezahlte Zinssatz, gerechnet auf die effektiv aufgenommenen Mittel (Hypotheken, Anleihen und Depositen bzw. Darlehen), war jedoch im Durchschnitt höher. Er betrug 1,77 %. 2012 war dieser Wert noch um 0,47 % höher. Die WBG konnten somit immer noch von den sinkenden Zinsen profitieren. Mit weiter sinkendem Referenzzins werden die Finanzierungskosten aber nicht im gleichen Mass weiter sinken. Die Schere wird zugehen und der Finanzierungsüberschuss geringer werden.

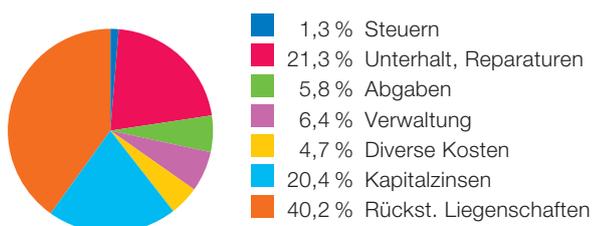
Dies wirkt sich jedoch nicht auf alle WBG gleich aus. Die effektiv bezahlten Zinsen schwanken zwischen 0,67 % und 3,22 %. Der tiefste Wert deutet auf eine Genossenschaft hin, die sich nur mit Libor-Hypotheken finanziert hat oder auf Ende Jahr noch Geld aufgenommen hat. Beim höchsten Wert könnten noch nicht ausgelaufene, ältere langfristige Hypotheken mit höheren Zinssätzen der Grund sein, aber auch teure Baurechte. Die Zinsen der Baurechte wurden in die Finanzierungskosten eingerechnet. Somit sind die effektiven Durchschnittszinsen der effektiven Fremdfinanzierung eher etwas tiefer als die hier berechneten.

Vergleich der effektiven mit den kalkulierten Zinskosten

Zinskosten	2014		2012	
	CHF	Zinssatz	CHF	Zinssatz
Total Zinszahlungen	2'786	1,27 %	3'099	1,50 %
Kalkuliert (Referenzzinssatz)	4'409	2,00 %	4'871	2,35 %
Differenz	-1'623	-0,73 %	-1'772	-0,85 %
Effektiv für die Fremdmittel bezahlter Zinssatz		1,77 %		2,24 %

5.5 Die Zusammensetzung der Kosten

Auf Grund der Definition der Kostenmiete und der verschiedenen Erläuterungen in den vorstehenden Kapiteln kann davon ausgegangen werden, dass Kosten und Mieterträge ungefähr gleich hoch sind. Deshalb kann die Kostenstruktur bei WBG vereinfacht anhand eines Mietfrankens erläutert werden, der auch in vielen Geschäftsberichten von WBG abgebildet und dazu verwendet wird, den Mitgliedern Rechenschaft über die Verwendung der Mietzinseinnahmen abzulegen. Der Mietfranken veranschaulicht, in welche Kosten die Einnahmen aus den Mietzinsen investiert wurden. Die folgende Grafik fasst die Kosten der in der aktuellen Kostenstatistik ausgewerteten Zürcher WBG in einem einzigen Mietfranken zusammen:



Der Mietfranken zeigt, dass die Aufwendungen für Abschreibungen und Rückstellungen auf Immobilien mit einem Anteil von fast 40% den mit Abstand höchsten Kostenfaktor darstellen. An zweiter Stelle folgen die Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften und an dritter Stelle die Finanzierungskosten.

Die Verwaltungskosten beinhalten insbesondere die Saläre und Sozialleistungen des Verwaltungspersonals und die Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen. Wie vieles andere ist auch der Umgang mit den Vorstandsentschädigungen von der Stadt Zürich geregelt. Die entsprechende Regelung findet sich in Art. 18–21 des Rechnungsreglements. Dieses unterstützt auch viele WBG ausserhalb von Zürich bei der Festsetzung der Vorstandsentschädigungen. Gemäss Reglement ist die Gesamtsumme der Vorstandsentschädigung in der Jahresrechnung separat auszuweisen.

Die Position «Diverse Kosten» beinhaltet diverse Verwaltungskosten wie Büromiete, Büromaterial, Porti, Versicherungen, Anlässe, Geschäftsmobilien, Geschäftsbericht usw.

Eine neue oder erst vor wenigen Jahren gegründete WBG, die (fast) ausschliesslich Neubauten in ihrem Portefeuille hat, kann sich beim Mieterfranken, der auf den Kosten pro Wohnung basiert, nicht mit dem vorliegenden Mix vorwiegend älterer WBG mit sehr unterschiedlichen Liegenschaftsbeständen vergleichen. Insbesondere weil auch zu Beginn mehr Finanzierungs- und weniger Unterhaltskosten anfallen und die Anlage- und Gebäudeversicherungswerte verschieden sind.

Interessant ist deshalb eine Aufschlüsselung der Kosten nicht nur nach Wohnung, sondern auch nach Zimmern und Quadratmetern, lässt dies doch grössere Vergleiche zu.

Die Aufteilung der Kosten in CHF

Kostenart	Pro Wohnung	Pro Zimmer	Pro m ²
Steuern	177	52	3
Unterhalt und Reparaturen	2'913	861	39
Abgaben	795	235	10
Verwaltung	880	260	12
Übrige Kosten und Steuern	554	164	7
Abschreibungen auf Mobilien	84	25	1
Total Kosten Unterhalt und Verwaltung	5'404	1'598	72

Eine Analyse der einzelnen Kosten ergibt, dass die Verbuchungspraxis der Genossenschaften differiert. Insbesondere dann, wenn Hauswartungslöhne oder übrige Kosten und Steuern in den Verwaltungskosten verbucht werden. Ebenfalls bestehen unterschiedlichste Praxen, was aus dem Erneuerungsfonds finanziert und was über die laufende Rechnung im Unterhalt verbucht wird. Sonst ist nicht erklärbar, dass sechs Genossenschaften Unterhaltskosten von über CHF 4'000 und drei deutlich unter CHF 2'000 pro Wohnung ausweisen (zum Teil Faktor 3). Diese Detailzahlen sind deshalb nicht für ein Benchmarking geeignet, und es wird nur die Summe der Kosten für Unterhalt und Verwaltung im Gesamten verglichen.

Total Kosten in CHF Unterhalt und Verwaltung

	Mittelwert	Median	Maximal	Minimal
Pro Wohnung	5'404	5'483	8'087	3'335
Pro Zimmer	1'598	1'579	2'314	981
Pro m ²	72	73	106	45

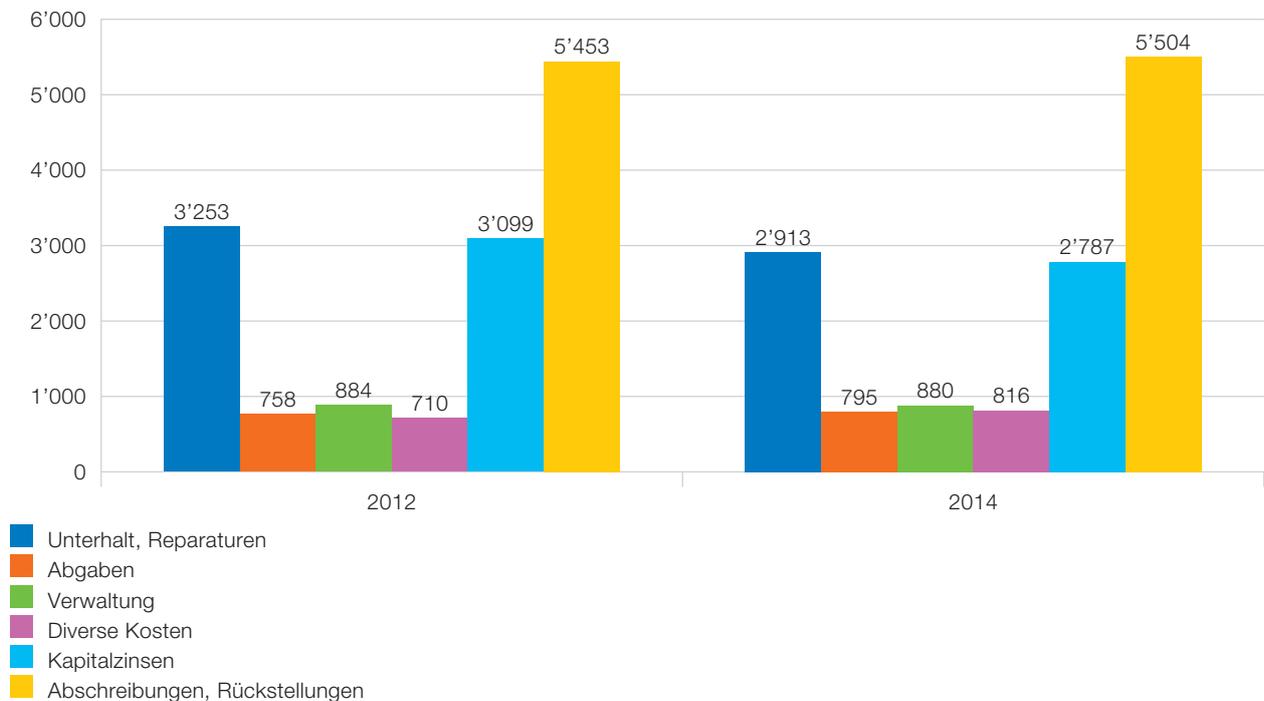
5.6 Die Veränderungen der Kosten gegenüber 2012

Im Vergleich zu 2012 sind die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung im Berichtsjahr insgesamt um 5 % gesunken. Dazu beigetragen haben gemäss folgender Tabelle insbesondere die Reparatur-, Unterhalts- und Finanzierungskosten.

Veränderung der Kostenarten 2014 / 2012 in CHF pro Jahr und Wohnung

Kostenart	2014	2012	in %
Steuern	177	144	123 %
Unterhalt und Reparaturen	2'913	3'253	90 %
Abgaben	795	758	105 %
Verwaltung	880	884	100 %
Übrige Kosten und Steuern	554	566	98 %
Abschreibungen auf EDV und Mobilien	84	124	68 %
Total Unterhalts- und Verwaltungskosten	5'404	5'728	94 %
Finanzierungskosten	2'787	3'099	93 %
Total Kosten ohne Abschreibungen und Rückstellungen auf Immobilien	8'193	8'828	93 %

Kostenvergleich 2012/2014 in CHF



Um 5 % gestiegen sind die Abgaben und um 23 % die Steuern. Die Verwaltungskosten sind gleich geblieben. Gesunken sind jedoch die Unterhaltskosten sowie die Finanzierungskosten. Diese führten zu insgesamt 7 % tieferen Kosten als noch 2012.

Die obige Grafik zeigt, wie sich die einzelnen Kostenarten inkl. Rücklagen gegenüber 2012 verändert haben. Bis 2003 waren die Zinskosten der teuerste Kostenfaktor. Im Berichtsjahr rutschen sie nun gar auf den dritten Platz in der «Kostenhitparade» ab. Die für Zinsen eingesparten Kosten wurden einerseits in Form von Mietzinssenkungen an die Mieterschaft weitergegeben und andererseits für höhere Rückstellungen verwendet.

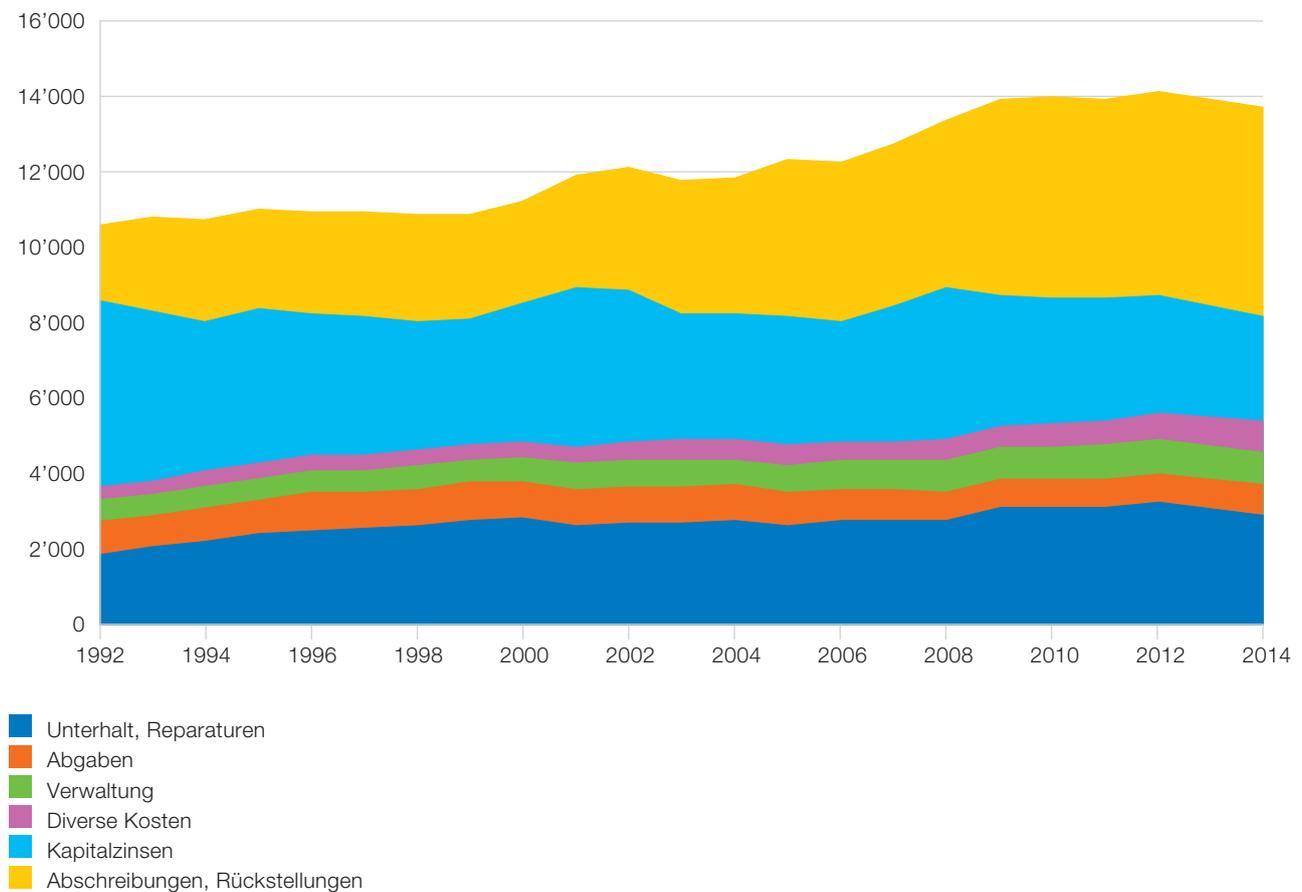
Die Zunahme bei den Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfond beträgt 3,1 %. Diese ist vor allem auf die höheren Anschaffungskosten (Anlagewert, Gestehungskosten etc.) und Gebäudeversicherungswerte der vielen neuen Wohnungen zurückzuführen, die auch höhere Rückstellungen ermöglichen. Der Wert einer Wohnung wurde 2014 um CHF 2'416 (2012 CHF 2'225) abgeschrieben, das entspricht einem Anteil von 1,11 % (2012 1,03 %) des Anschaffungswertes. In den Erneuerungsfonds eingelegt wurden mit CHF 3'087 praktisch gleich viel wie im Jahr 2012 (CHF 3'104). Das entspricht einem Anteil von 1,05 % (2012 1,08 %) des Gebäudeversicherungswertes.

5.7 Die Kosten im Zeitablauf

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 22 Jahren. In dieser Zeit erhöhten sich die Gesamtkosten um 33 % von CHF 10'631 auf CHF 13'196. Die Zinskosten reduzierten sich in dieser Zeit von CHF 4'928 auf den bisher niedrigsten Wert von CHF 2'274, und ihr Anteil an den Gesamtkosten sank von 46,4 % auf 17,2 %. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Anteil der Abschreibungen und Rückstellungen, welche seit 2003 höher sind als die Kapitalzinsen, von 20 % auf 42 %. Der Anteil der Unterhaltskosten erhöhte sich von 17,7 % auf 22 %, respektive in absoluten Zahlen von

CHF 1'882 auf CHF 2'925. 1992 entfielen 37 % der gesamten Kosten auf die Positionen Gebäudeunterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen; 2014 betrug der Anteil der Kosten, der zur Stärkung der Substanz eingesetzt wurde, bereits 60 %. Der Anteil der Verwaltungs- und der übrigen Kosten (Steuern und Abschreibungen auf EDV und Immobilien) erhöhte sich im Verlauf dieser 22 Jahre von 8,2 % (CHF 873) auf 12 % (CHF 1'695), während sich die von den WBG zu finanzierenden Kosten für Energie, Entsorgung etc. von 8,3 % (CHF 879) auf 6 % (CHF 795) reduzierten.

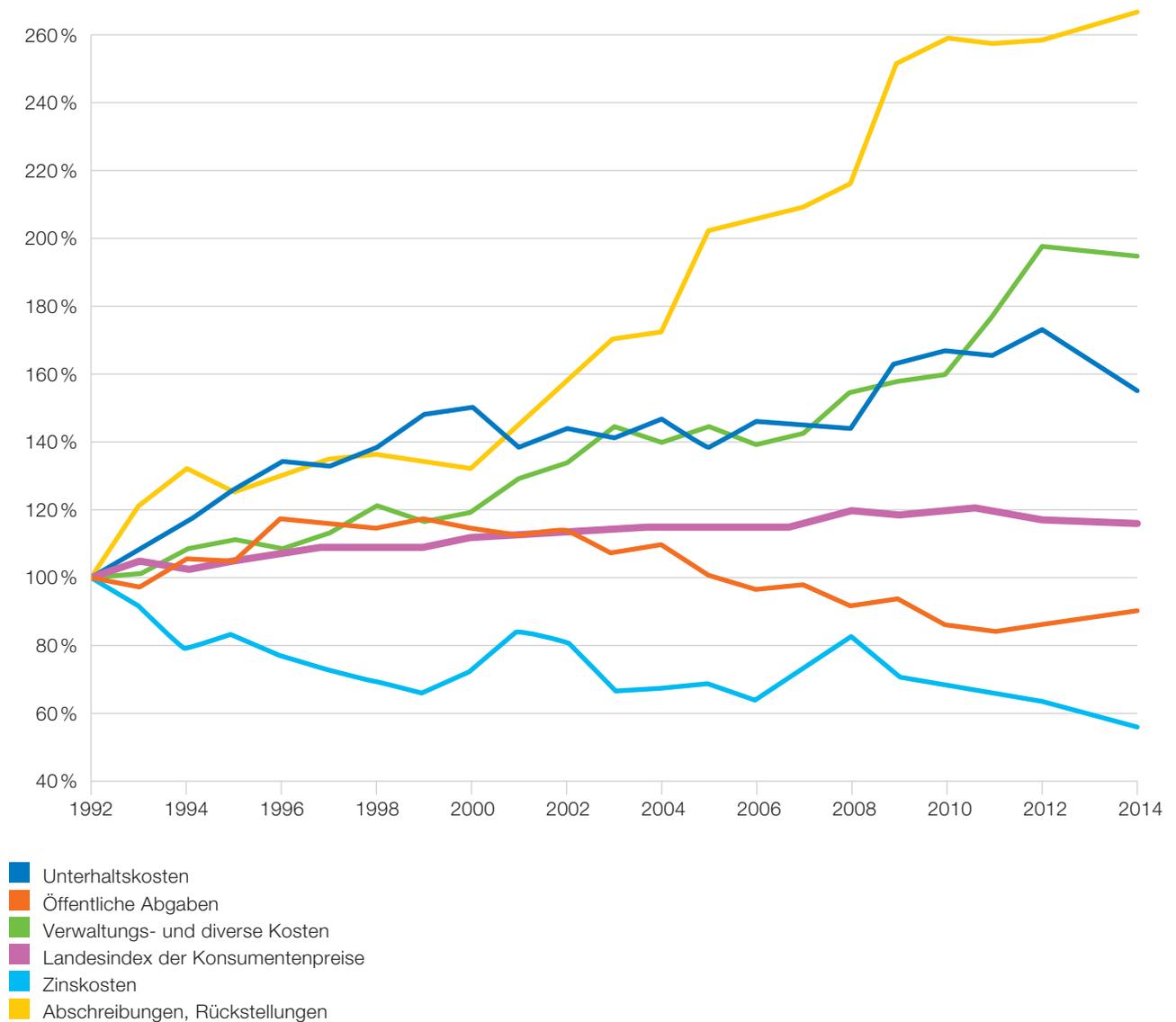
Entwicklung der Kosten 1992 – 2014 in CHF



Die nachfolgende Grafik zeigt die oben thematisierte Entwicklung der einzelnen Kostenarten und zusätzlich die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise in Prozenten zum jeweiligen Vorjahr. Es ist gut zu erkennen, dass sich in diesen 22 Jahren die Zinskosten und die öffentlichen Abgaben rückläufig entwickelt ha-

ben. Die übrigen Kosten sind gestiegen, und deren Zunahme war deutlich höher als diejenige der Konsumentenpreise. Das hat insbesondere mit den verstärkten Rückstellungen zu tun, welche die WBG in den letzten 20 Jahren aus der Jahresrechnung finanzierten.

Entwicklung der Kostenveränderungen und des Landesindex der Konsumentenpreise



5.8 Der Cashflow

Der Cashflow zeigt auf, wie viele Mittel den WBG über das Betriebsergebnis oder die Äufnung von Fonds oder Wertberichtigungen als Liquidität zufließen. Diese werden dann entweder für die Rückführung von Hypotheken oder aber für Investitionen genutzt. Damit kann auf eine Fremdfinanzierung weitgehend verzichtet bzw. diese verringert werden. Zudem dient der Cashflow der Bezahlung der Zinsen des Anteilkapitals, welcher aus dem Betriebsüberschuss finanziert wird.

Zusammensetzung des Cashflows pro Wohnung

	CHF
Abschreibungen Mobilien und div. Rückstellungen	239
Einlagen Erneuerungsfonds	3'088
Wertberichtigung Liegenschaften	2'416
Betriebsergebnis	308
Cashflow	6'051

Der berechnete Cashflow (Praktikermethode) betrug 2014 über CHF 6'000 pro Wohnung und Jahr.

Wie die untere Tabelle zeigt, variieren die Werte von Genossenschaft zu Genossenschaft von 29 % bis zu 60 %. Der durchschnittliche Wert beträgt 43 %. Damit wird heute fast die Hälfte der Einnahmen für die Bildung von Rückstellungen und den Wertverzehr verwendet. Dieser hohe Prozentsatz ändert sich jedoch schnell, wenn die Zinsen und damit die Gesamtkosten wieder steigen und folglich weniger Abschreibungen und Rückstellungen getätigt werden können.

Cashflow in %

	%
Durchschnitt	43,0 %
Median	43,7 %
Maximalwert	60,4 %
Minimalwert	28,6 %

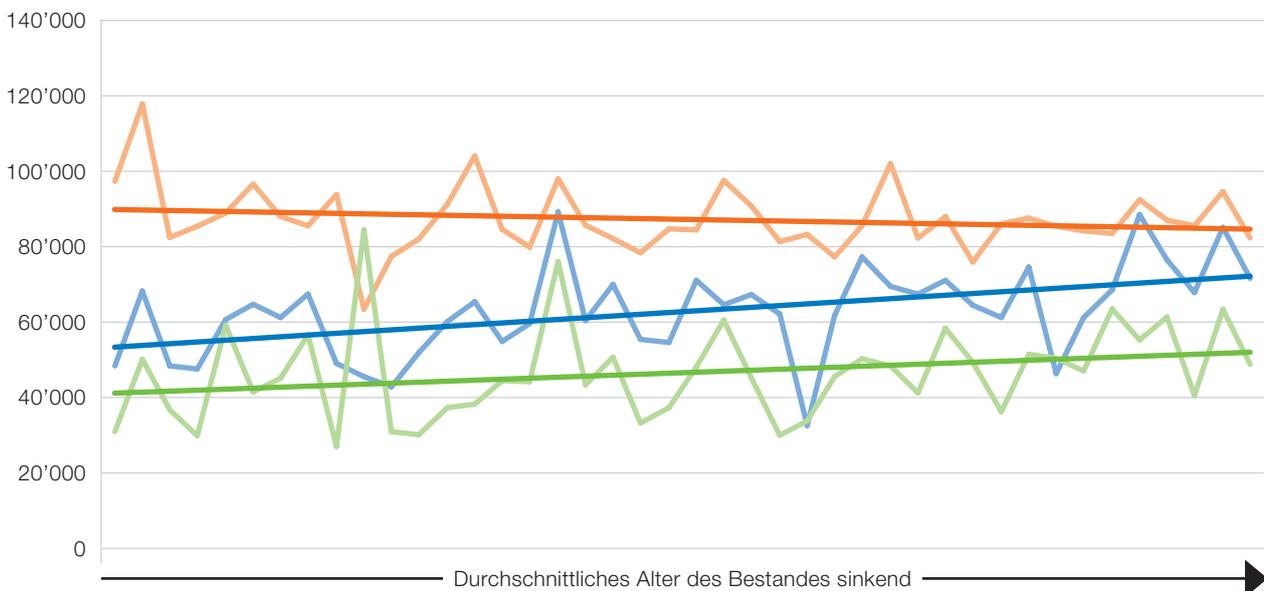
Auf die Wohnungszahl dieser Studie aufgerechnet, stehen den WBG somit CHF 234 Mio. pro Jahr für die Finanzierung von Renovationen und Neubauten zur Verfügung. Aufgerechnet auf die 60'000 Mitglieder des Regionalverbandes sind es bereits CHF 363 Mio. Bei CHF 400'000 Investitionen für eine neue Wohnung kann damit bereits der Bau von bis zu 1'000 neuen Wohnungen ohne Fremdmittel finanziert werden. Dass ein grosser Teil der eigenen Investitionen über den Cashflow gedeckt werden konnte, zeigt auch, dass der gesamte Anlagewert um 6,5 %, der Fremdmittelanteil am Anlagewert inkl. Baukonti aber nur um 4 % gestiegen ist.



6. DER EINFLUSS VON GRÖSSE UND ALTER DES PORTEFEUILLES

Es wurden Auswertungen der Daten nach Grösse der WBG und dem Altersindex gemacht. Dies auf der Basis der Zimmer, um die Verzerrungen der Wohnungsgrössen zu beseitigen. Die Auswertungen zeigen mit einer Ausnahme keine sichtbaren relevanten Zusammenhänge. Zu gross sind die individuellen Abweichungen der WBG unabhängig von der Grösse oder dem Alter.

Anlage- und Gebäudeversicherungswerte in CHF sowie Fremdmittel



- Anlagewert
- Gebäudeversicherungswert
- Fremdmittel
- Linear – Trend Anlagewert
- Linear – Trend Gebäudeversicherungswert
- Linear – Trend Fremdmittel

Mit abnehmendem Alter des Portefeuilles steigen der Anlagewert und die Fremdmittel, die zur Finanzierung notwendig sind. Das ist auch erklärbar, sind die Bauten neueren Datums doch auch meist grösser und teurer als die älteren Bauten. Die GVW sinken jedoch, da bei neueren Bauten die Flächen grösser und die Ausnutzung höher als bei älteren Bauten ist, liegt der Quadratmeterpreis pro Wohnung tiefer. Ebenfalls sinken bei abnehmendem

Alter die Rückstellungsquote und der Cashflow. Dies ist damit zu erklären, dass die WBG mit einem älteren Bestand auch mehr Rückstellungen bilden konnten, meist bei der Finanzierung mehr sparen und so einen höheren Cashflow erzielen konnten. Die grossen Ausschläge zwischen den einzelnen Daten ziehen sich durch alle Vergleiche nach Alter oder Grösse und lassen ansonsten keine vertretbaren Aussagen zu den Zusammenhängen zu.

7. HINWEISE ZUM BENCHMARKING UND ZU DEN ANHÄNGEN

Die Anhänge wurden gegenüber der letzten Kostenstatistik reduziert. Insbesondere gibt es keine Tabellen nach verschiedenen Grössen mehr. Die Daten werden so dargestellt, dass das Benchmarking möglichst leicht gemacht wird.

- Bei den Vergleichen empfiehlt sich auf jeden Fall, auf die Werte pro Zimmer oder Quadratmeter abzustellen, um die Verzerrungen bei den Wohnungsgrössen auszugleichen.
- Ein hoher Anteil an Reiheneinfamilienhäusern hat Einfluss auf den Anlage- und Gebäudeversicherungswert und steigert diesen tendenziell. Es stehen zusätzliche Räume zur Verfügung, die bei der Zimmerzahl und der Anzahl an Quadratmetern nicht berücksichtigt sind.
- Bitte beachten Sie bei den Vergleichen der Bilanzwerte auch die Alterszusammensetzung des Portefeuilles. Neu- und Altbauten können nicht verglichen werden. Je mehr neue Bauten, desto höhere Anlagewerte sowie Finanzkosten und Mieten.
- Weil auch für den Gewerbeanteil von 3 % sowie für die Tiefgaragen Aufwand und Kosten entstehen, diese aber in dieser Statistik nicht ausgerechnet werden konnten, sind die Kosten pro Wohnung tendenziell etwas höher als in der Realität.
- Die verschiedenen Kostenkategorien sind nicht bei allen Genossenschaften gleich abgegrenzt. Das kann zu Verzerrungen führen. Die Gesamtkosten von Verwaltung und Unterhalt sind jedoch gut abgestützt. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, ob selbst Zusatzleistungen erfolgen (Sozialarbeit, Siedlungskommissionen etc.). Diese rechtfertigen auch höhere Kosten.

Ein Benchmarking ist somit fachlich komplex. Deshalb stehen Ihnen die Fachleute des Verbandes für eine Interpretation und für Vergleiche gerne zur Verfügung.

8. TABELLEN

Tabelle 1: Die Bilanzen

	2014	Pro Wohnung / Jahr			
		Ø	Median	Maximal	Minimal
Aktiven					
Umlaufvermögen	210'090'985	5'434	5'567	24'768	920
Liegenschaften	8'522'549'245	220'437	220'475	322'306	96'697
Baukonti	674'322'020	17'441	5'597	227'572	
Übriges Anlagevermögen	102'964'706	2'663	141	33'238	
Total Aktiven	9'509'926'956	245'976			
Passiven					
Kreditoren	61'313'306	1'586	975	7'480	
Trans. Passiven	71'550'507	1'851	1'794	4'068	43
Depositenkasse	884'370'564	22'874	10'636	57'453	
Hypotheken / Anleihen	5'187'376'779	134'172	145'455	277'068	68'861
Wertberichtigung Liegenschaften	1'463'555'992	37'855	38'539	62'727	23'397
Kapitalisierte Baurechte	306'284'332	7'922	4'458	67'857	
Erneuerungsfonds	1'103'576'093	28'544	27'742	54'012	9'556
Übrige Rückstellungen	69'887'433	1'808	739	8'881	
Genossenschaftskapital	277'280'588	7'172	6'555	20'439	2'817
Reserven	66'206'686	1'712	709	13'169	78
Gewinnvortrag	6'611'897	171	45	10'102	-304
Gewinn Rechnungsjahr	11'912'780	308	200	1'499	-290
Total Passiven	9'509'926'956	245'976			
Ertrag					
Mietzinseinnahmen Wohnungen	496'120'325	12'832.25	13'410.00	17'358.15	8'970
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	39'653'224	1'025.64	1'051.43	2'190.97	
Übrige Erträge	11'497'383	297.38	138.70	1'801.70	1
Total	547'270'932	14'155.00			

Pro Zimmer/ Jahr				Pro Quadratmeter/ Jahr			
Ø	Median	Maximal	Minimal	Ø	Median	Maximal	Minimal
1'606	1'663	7'626	295	67	69	345	14
65'157	65'383	94'258	34'549	2'875	2'810	3'834	2'045
5'155	1'801	68'555		204	62	3'410	
787	41	10'697		32	3	483	
469	278	2'371		18	12	75	
547	535	1'237	11	24	25	58	
6'761	3'142	16'397		332	186	717	
39'659	43'528	83'465	21'417	1'681	1'736	4'151	906
11'189	11'337	19'313	6'388	495	504	874	273
2'342	1'316	17'667		112	78	311	
8'437	8'592	13'245	2'495	369	383	504	93
534	203	2'552		23	10	76	
2'120	1'948	5'860	847	89	84	239	47
506	210	3'614	21	27	13	155	1
51	14	3'043	-83	2	1	151	-4
91	61	448	-84	4	2	20	-4
3'793	3'955	5'078	2'887	14	14	26	
303	322	601		4	3	23	
88	41	537		185	187	255	130

Tabelle 2: Die Erfolgsrechnungen

	2014	Pro Wohnung / Jahr			
		Ø	Median	Maximal	Minimal
Ertrag					
Mietzinseinnahmen Wohnungen	496'120'325	12'832	13'410	17'358	8'970
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	39'653'224	1'026	1'051	2'191	
Übrige Erträge	11'497'383	297	139	1'802	1
Total Ertrag	547'270'932	14'155			
Aufwand					
Steuern	6'838'047	177	119	849	- 691
Unterhalt und Reparaturen	112'630'112	2'913	2'850	6'139	1'325
Abgaben	30'755'283	795	778	1'327	105
Verwaltungsaufwand	34'030'610	880	868	1'518	486
Übriger Verwaltungsaufwand	21'429'160	554	473	1'199	12
Zwischentotal I	205'683'212	5'320	5'342	7'374	3'335
Fremdkapitalzins	84'157'467	2'177	2'100	4'534	899
Zins auf Depositenkasse	12'713'571	329	98	730	
Baurechtszinsen	10'845'059	281	115	1'617	
Interne Fonds	5'999'362	155		2'608	
Abschreibungen Mobilien	3'234'372	84	41	713	
Erneuerungsfonds	119'383'324	3'088	3'004	4'956	2'125
Abschreibungen Immobilien	93'415'589	2'416	2'300	5'521	798
Betriebserfolg	11'912'777	308	200	1'499	- 290
Total Aufwand	547'344'733	14'155			

Pro Zimmer/ Jahr				Pro Quadratmeter/ Jahr			
Ø	Median	Maximal	Minimal	Ø	Median	Maximal	Minimal
3'793	3'955	5'078	2'887	166	171	207	130
303	322	601		14	14	26	
88	41	537		4	3	23	
4'185				185			
52	32	240	- 190	3	2	11	- 9
861	880	1'603	390	39	39	60	18
235	229	396	27	10	10	17	1
260	260	524	127	12	11	26	7
164	148	358	3	7	7	15	0
1'573	1'567	2'093	981	71	72	97	45
643	621	1'483	289	26	27	46	13
97	29	211		4	1	10	
83	34	449		4	2	20	
46		737		2		33	
25	12	211		1	1	9	
913	889	1'477	646	40	40	65	30
714	684	1'655	238	32	30	75	10
91	61	448	- 84	4	2	20	- 4
4'185				185			

Tabelle 3: Die Kennzahlen

Anteil Quote an Aufwand	Total Aufwand in CHF	Anteil GVW
Steuern	6'838'047	0,06 %
Unterhalt und Reparaturen	112'630'112	0,99 %
Abgaben	30'755'283	0,27 %
Verwaltungsaufwand	34'030'610	0,30 %
Übriger Verwaltungsaufwand	21'429'160	0,19 %
Zwischentotal I	205'683'212	1,81 %
Fremdkapitalzins	84'157'467	0,74 %
Zins auf Depositenkasse	12'713'571	0,11 %
Baurechtszinsen	10'845'059	0,10 %
Interne Fonds	5'999'362	0,05 %
Abschreibungen Mobilien	3'234'372	0,03 %
Erneuerungsfonds	119'383'324	1,05 %
Abschreibungen Immobilien	93'415'589	0,82 %
Betriebserfolg	11'912'777	0,10 %
Total	547'344'733	4,82 %

Grundlagenzahlen	Total	Ø	Median	Maximal	Minimal
Anzahl Wohnungen	38'662	899,12	651,00	4'638,00	55,00
Anzahl Zimmer	130'799				
Ø Zimmer pro Wohnung	3,38	3,38	3,39	4,08	2,80
Anzahl Wohnungen im Bau	1'186				
Für wie viele abgebrochene	725				
Anzahl EFH	2'325				
Subventionierte Wohnungen	1'036				
Erstverm. Wohnungen 2013/14	1'050				

Gebäudeversicherungswert	Alle Whg.	Mittelwert	Median	Maximal	Minimal
Pro Wohnung	11'367'311'161	294'018	289'159	451'434	210'270
Pro Zimmer		86'907	85'496	117'858	63'343
Pro m ²		3'766	3'754	4'299	3'088

Kennzahlen	Ø	Median	Maximal	Minimal
Altersindex	46,1	44,7	85,7	14,7
Eigenkapital-Satz	3,80 %	3,30 %	8,80 %	1,50 %
Depositen an Fremdkapital	14,60 %	7,50 %	37,20 %	0,00 %
Rückstellungsquote	30,10 %	29,90 %	52,90 %	17,60 %
Mietzinsausnutzungsgrad	99,20 %	100,80 %	116,40 %	85,10 %
Anteil Ertrag Wohnen an Gesamtertrag	90,65 %	91,00 %	91,00 %	91,00 %
Cashflow in %	43,00 %	43,70 %	60,40 %	28,60 %
Bruttorendite	6,30 %	6,40 %	10,10 %	5,40 %
Anteil EFH	6,00 %	0,00 %	51,10 %	0,00 %
Subventionierte Wohnungen pro WBG	2,70 %	0,00 %	20,70 %	0,00 %
Durchschn. Finanzierungssatz Fremdmittel	1,77 %	1,75 %	3,22 %	0,67 %

	Ø	in % GVW
Wertberichtigungen in % Anlagewert	17,17 %	
Erneuerungsfonds in % GVW	9,71 %	
Rückstellungsquote an Anlagewert*	30,12 %	
Wertberichtigungen Soll	42'612'746	0,50 %
Wertberichtigungen Ist	93'415'589	1,10 %
Einlagen Erneuerungsfonds	119'383'324	1,05 %

	Total in CHF	Pro Wohnung in CHF
Sollmiete Finanzierungsanteil	170'450'985	4'409
Sollmiete Betriebsanteil	369'437'613	9'556
Maximale Miete gemäss Reglement	539'888'598	13'964
Effektive Mieteinnahmen	535'773'549	13'858
Mietzinsausnutzungsgrad	99,2 %	

* Wertberichtigung und EF an Anlagewert

IMPRESSUM

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften | Rechnungsjahr 2014

HERAUSGEBERIN: wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich,
Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich, www.wbg-zh.ch

VERFASSEN DER STATISTIK: Peter Schmid

DATUM: Dezember 2015

Mit Unterstützung der



Zürcher
Kantonalbank