



Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften

Rechnungsjahr 2012

Eine statistische Erhebung über die Finanzstruktur von
50 Baugenossenschaften mit insgesamt 41'203 Wohnungen
im Geschäftsjahr 2012

Balz Christen

INHALT

1. Einleitung	4
2. Die Ergebnisse in Wort und Bild	5
2.1 Kennzahlen zur Bilanz	
2.1.1 Die Vermögensstruktur	5
2.1.2 Die Finanzierungsstruktur	6
2.1.3 Der Erneuerungsfonds	7
2.1.4 Die Finanzierung der Einlagen im Erneuerungsfonds	9
2.1.5 Ein wichtiges Finanzierungsinstrument: Die Darlehenskasse	10
2.1.6 Das Eigenkapital	12
2.2. Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	
2.2.1 Die Erträge	13
2.2.2 Kostenmiete: Definition und Vergleich mit den effektiven Mietzinsen	14
2.2.3 Kostenmiete: Analyse des Betriebszuschlags (Quote)	15
2.2.4 Kostenmiete: Warum die Rechnung trotzdem aufgeht	15
2.2.5 Die Zusammensetzung der Kosten	16
2.2.6 Die Veränderungen der Kosten gegenüber dem Vorjahr	17
2.2.7 Die Kosten im Zeitablauf	18
2.2.8 Bedeutung und Entwicklung der Abschreibungen und Rückstellungen	20
2.2.9 Der Cashflow	22
2.2.10 Die Rückstellungsquote	23
3. Zusammenfassung und ein Blick in die Zukunft	24
4. Schlussbemerkungen	26
5. Tabellen	27
Tab. 1 Die wichtigsten Kennzahlen 2012	27
Tab. 2 Veränderung der Kosten und Erträge 2012/2011	28
Tab. 3 Vergleich der Kostenstruktur 2012/2011	28
Tab. 4 Bilanzen 2012	29
Tab. 5 Erfolgsrechnungen 2012	30
Tab. 6 Bilanz-Kennzahlen 2012	31
Tab. 7 Betriebs-Kennzahlen 2012	32
Tab. 8 Erhebungsgrundlagen 2012/2011	33
Tab. 9 Die wichtigsten Kennzahlen 2012 Gruppe 1 mit Vorjahresvergleich	34
Tab. 10 Die wichtigsten Kennzahlen 2012 Gruppe 2 mit Vorjahresvergleich	35
Tab. 11 Die wichtigsten Kennzahlen 2012 Gruppe 3 mit Vorjahresvergleich	36
Tab. 12 Die wichtigsten Kennzahlen 2012 Gruppe 4 mit Vorjahresvergleich	37
Tab. 13 Die wichtigsten Kennzahlen 2012 Gruppe 5 mit Vorjahresvergleich	38

1. EINLEITUNG

Seit 1976 hat Wohnbaugenossenschaften Schweiz (vormals SVW) als nationaler Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger jährlich eine Kostenstatistik der Wohnbaugenossenschaften im Grossraum Zürich erstellt. In diesem Jahr wird sie neu vom Regionalverband Zürich herausgegeben. Dies im Bewusstsein, dass es einerseits für die Öffentlichkeitsarbeit wichtig ist, über fundierte Informationen zur finanziellen Situation der Wohnbaugenossenschaften zu verfügen und es andererseits ebenso wichtig für die eigene Branche ist, sich mit den entsprechenden Branchenwerten im Sinne eines Benchmarking vergleichen zu können.

Vergleiche sind jedoch nur mit Vorbehalten möglich, unterscheiden sich die Genossenschaften doch bezüglich Grösse und Liegenschaftsbestand, aber auch beim Umfang der selbst erbrachten Dienstleistungen sehr. Das alles hat Einfluss auf die Zahlen. Dank einer Kategorisierung nach Grössen wird diesem Einfluss Rechnung getragen. Neu wurden in diesem Jahr auch kleinere Genossenschaften mit 51 bis 200 Wohnungen erfasst, womit die Zahl der an der Kostenstatistik beteiligten Bauträger auf 50 erhöht werden konnte. Diese repräsentieren rund 41'000 Wohnungen, was rund 75 % der Genossenschaftswohnungen des Regionalverbandes Zürich entspricht. Damit kann von einer hohen Repräsentativität ausgegangen werden.

Was sind nun die wichtigsten Erkenntnisse der Zahlen für das Jahr 2012: Die Gesamtkosten ohne Finanzierungskosten sind um 3.4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was insbesondere auf erhöhte Unterhaltskosten zurück zu führen ist. Ebenfalls stiegen die Rückstellungen wie schon im Vorjahr an. Die leicht sinkenden Zinsen führten zu rund 4 % weniger Finanzierungskosten und die Mietzinseinnahmen stiegen pro Wohnung um rund 1.4 % obwohl viele Mieten auf Grund der Senkung des Referenzzinssatzes auf 2.25 % reduziert wurden. Diese leichte Erhöhung ist auf die im Berichtsjahr bezogenen renovierten oder neu gebauten Wohnungen zurückzuführen, die die sinkenden Mieten des Altbestandes kompensierten. Da im gleichen Zeitraum die Marktmieten weiter stiegen, hat sich die Mietzinsdifferenz zum Markt weiter erhöht. Diese macht je nach Alter der Liegenschaft 20–50 % aus.

Es darf festgestellt werden, dass die Wohnbaugenossenschaften in der Region Zürich finanziell äusserst gesund dastehen und einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung einer breiten Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum leisten. Die Mieten sind durch den Spekulationsentzug und die Kostenmiete tief, obwohl viele Zusatzleistungen erbracht werden. So investieren Genossenschaften deutlich mehr in die ökologische und soziale Nachhaltigkeit. Ausserdem konnten auch in diesem Jahr wieder zahlreiche neu erstellte Genossenschaftsbauten bezogen werden, welche nationale und internationale Anerkennung fanden. Damit leisten die Bauträger auch einen wesentlichen Beitrag zu einer hohen Baukultur.

Ein besonderer Dank gilt der Zürcher Kantonalbank, die seit den Anfängen der Wohnbaugenossenschaften – und damit auch schon über 100 Jahre – diese als Finanzierungspartner unterstützt und diese Ausgabe der Kostenstatistik finanziell unterstützt. Diese wird ab dieser Ausgabe jedoch nur noch alle zwei Jahre erscheinen.

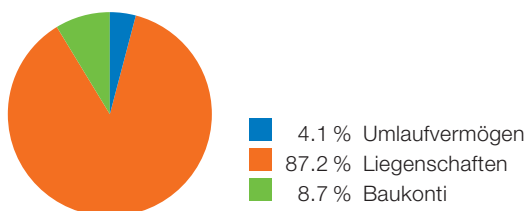
2. DIE ERGEBNISSE IN WORT UND BILD

2.1 Kennzahlen zur Bilanz

2.1.1 Die Vermögensstruktur

Die gemeinnützigen Wohnbauträger verfolgen den Zweck, ihren Mitgliedern zahlbaren Wohnraum zu verschaffen. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein solcher Zweck auf eine langfristige Tätigkeit ausgerichtet ist, und so mag es auch nicht erstaunen, dass Bilanzen der Genossenschaften von langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Schulden dominiert werden.

Vermögensstruktur



Die vorstehende Grafik zeigt eindrücklich, wie die Aktivseite der Bilanzen von den Liegenschaftswerten geprägt wird. In der Grafik 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 Investitionen. Vom daraus resultierenden Anschaffungswert wurden zur Ermittlung des Buchwerts die bisher vorgenommenen Abschreibungen (Wertberichtigungen) in Abzug gebracht. Viele Genossenschaf-

ten bilanzieren die Abschreibungen (Wertberichtigungen, Amortisationsfonds etc.) bei den Passiven. Anlässlich einer Bilanzbereinigung werden die Abschreibungen dann allerdings beim dazugehörenden Aktivposten in Abzug gebracht.

Auch die Baukonti stehen für Immobilienanlagen, denn sie geben die einstweiligen Ausgaben für Bauprojekte wieder, deren Schlussabrechnung noch nicht vorliegt. Die dem Baukonto zu belastenden Kosten sind im Rechnungsreglement der Stadt Zürich¹ umschrieben. So dürfen zum Beispiel Bau- und andere Zinsen dem Baukonto nur bis zum mittleren Bezugstermin der Bauten belastet werden. Die Anlageintensität, also der Anteil der Liegenschaftswerte und Baukonti an der Bilanzsumme, beträgt hohe 95.9%. Die Genossenschaften sind damit bezüglich ihrer finanziellen Struktur tatsächlich sehr immobile Gebilde!

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 7'870 Franken pro Wohnung² und ist damit insbesondere aufgrund der liquiden Mittel hoch. Insbesondere zur Mitfinanzierung ihrer Bauprojekte und zur Leistung der Amortisationszahlungen an die Banken sind die Genossenschaften auf einen beträchtlichen Bestand an liquiden Mitteln angewiesen.

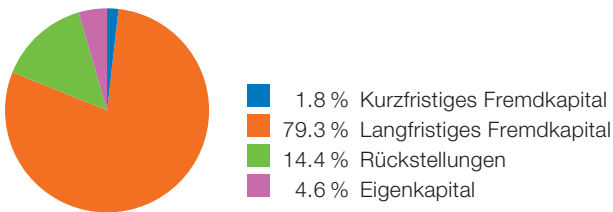
¹ Art. 5 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement)

² Tabelle 4: Bilanzen 2012

2.1.2 Die Finanzierungsstruktur

Die Fristenkongruenz (goldene oder klassische Finanzierungsregel) verlangt, 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.

Finanzierungsstruktur



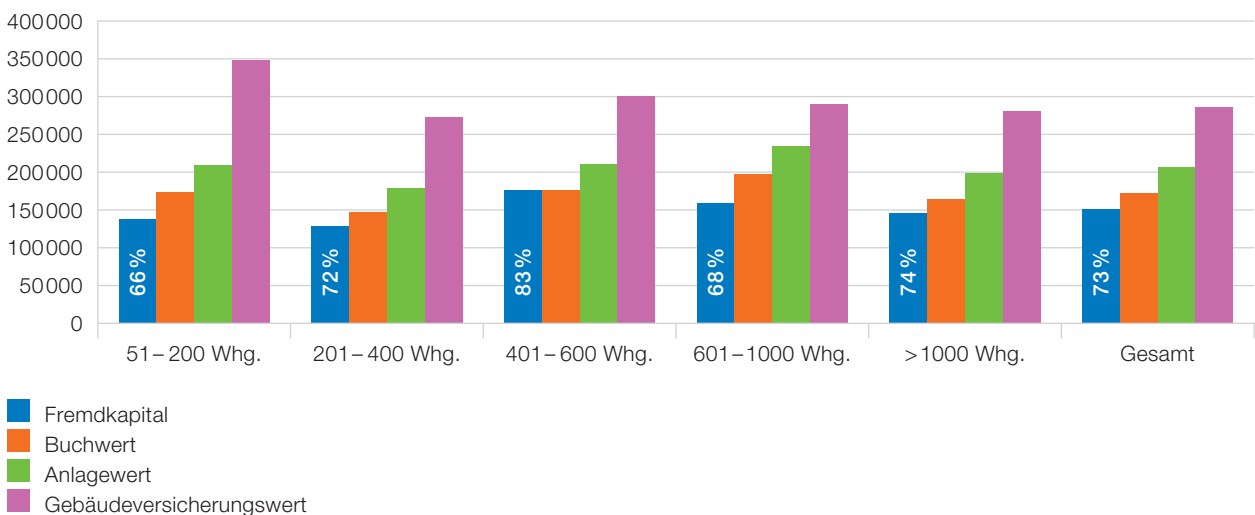
Die vorstehende Grafik zeigt die Dominanz des langfristigen Fremdkapitals auf der Passivseite der Bilanzen. Zum langfristigen Fremdkapital gehören insbesondere die Depositenkassen, Darlehen, Anleihen und Hypotheken; die kurzfristigen, das heisst innerhalb eines Jahres fälligen Amortisationsraten von Darlehensverbindlichkeiten wer-

den bei allen Berechnungen in der vorliegenden Kostenstatistik beim langfristigen Fremdkapital belassen. Auch die Genossenschaften erfassen diese nur ausnahmsweise beim kurzfristigen Fremdkapital. Davon ausgehend, dass zumindest auch ein Teil der Einlagen im Erneuerungsfonds dem langfristigen Fremdkapital zuzurechnen ist, kann festgehalten werden, dass die Vorgaben der Fristenkongruenz eingehalten sind.

Der Vergleich der beiden Grafiken mit der Vermögens- und der Finanzierungsstruktur zeigt auch, dass die Einlagen im Erneuerungsfonds nicht durch entsprechendes Umlaufvermögen gedeckt sind. Das ist gut so, denn bei voller Deckung würde zu viel Liquidität blockiert.

Bei der untenstehenden Tabelle ist das Verhältnis des langfristigen Fremdkapitals zum Anschaffungs-, Buch- und Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften ersichtlich. Die Prozentwerte beziehen sich auf den Anlagewert und entsprechen damit dem Verschuldungsgrad; der weiterhin bestehende Abschreibungsbedarf ist damit ausgewiesen.

Verschuldungsgrad



2.1.3 Der Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds ist dafür bestimmt, die Kosten des werterhaltenden Anteils von baulichen Erneuerungen, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen, zu finanzieren. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.³ Die Alimentierung des Erneuerungsfonds findet über den Mietzins statt. Dabei ist in Zürich mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswerts⁴ zu kalkulieren. Dieser Ansatz wird von den Zürcher Steuerbehörden zum Abzug zugelassen und war gemäss Weisung der Finanzdirektion des Kantons Zürich vom 20. Juni 2005 und mit Wirkung ab Steuerperiode 2005 um 0,25 % auf den vorgenannten Wert erhöht worden. Der Rückstellungsbestand darf 15 % der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen. Werden diese Limiten überschritten, wird der überschüssende Teil als Gewinn und Kapital besteuert, es sei denn, der Steuerpflichtige weise in gehöriger Form nach, dass höhere Rückstellungen geschäftsmässig begründet sind. Zur Vermeidung von unnötigen Steuerkosten sollte dieser Möglichkeit unbedingt die notwendige Beachtung geschenkt werden.⁵

Mit dieser Regelung profitieren die Zürcher Genossenschaften und ihre Mieterinnen und Mieter von einer sehr vorteilhaften und zukunftsorientierten Regelung, indem die heutigen Mieterinnen und Mieter einen finanziellen

Beitrag für die durch sie verursachte Abnutzung der Liegenschaften leisten und der Mietzinsaufschlag nach Renovationen mit dieser Vorfinanzierung weniger hoch ausfällt. Das wird besonders dann wichtig, wenn die Zinsen stark ansteigen und keine «Quersubventionierungen» mehr möglich sind. 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 2012 mit ihrem Mietzins 3'104 Franken pro Wohnung in den Erneuerungsfonds einbezahlt.⁶ Da die Entnahmen wiederum niedriger waren als die neuen Einlagen, verfügen die Genossenschaften nun für die zukünftige Erneuerung ihrer Liegenschaften in ihren Erneuerungsfonds insgesamt 1.07 Milliarden Franken respektive 25'904 Franken pro Wohnung⁷, 1'531 Franken mehr als am Ende des Vorjahres. Die sieben neu ausgewerteten «kleinen» Genossenschaften sind an dieser Zunahme mit 270 Franken beteiligt.

Mit diesen Rückstellungen können die Genossenschaften nicht nur ihre Substanz stärken, sondern zudem auch viel selbstbewusster am Kapitalmarkt auftreten, da die Einlagen in den Erneuerungsfonds aus wirtschaftlicher Sicht dem Eigenkapital zugerechnet werden.

Zunahme der Einlagen im Erneuerungsfonds zum Vorjahr und Anteil der Einlagen im Erneuerungsfonds am Gebäudeversicherungswert (GVW):

Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Ø
Zunahme in CHF	270	1'505	1'520	820	1'732	1'531
In % vom GVW	8.5 %	7.3 %	8.4 %	9.0 %	9.4 %	9.1 %

³ Art. 17; Rechnungsreglement der Stadt Zürich

⁴ Art. 14; Rechnungsreglement der Stadt Zürich

⁵ Steuerkommentar zur Weisung des kantonalen Steueramtes vom 20. Juni 2001; zu beziehen bei *wohnbaugenossenschaften zürich*

⁶ Tabelle 5: Erfolgsrechnungen 2012

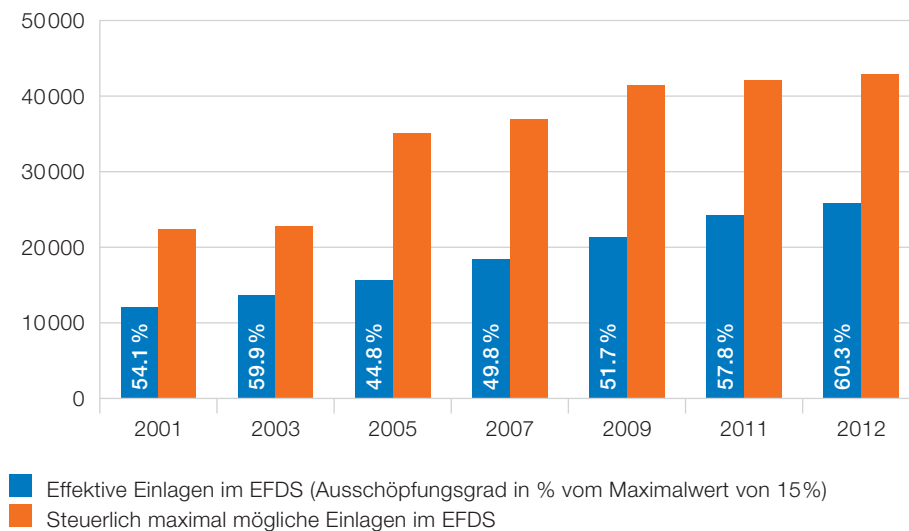
⁷ Tabelle 4: Bilanzen 2012

Die aus steuerlicher Sicht maximal zulässige Einlage im Erneuerungsfonds beträgt 15 % des Gebäudeversicherungswerts⁸ der Gebäude. Da immer wieder auch Entnahmen erfolgen, kann dieses Maximum im Durchschnitt der Genossenschaften nicht erreicht werden. Ein Wert von 9.1 % für 2012 entspricht jedoch noch nicht dem Maximum. Das tatsächliche Erreichen bei einer Liegenschaft hätte dann allerdings zur Folge, dass – die Anpassung der Versicherungswerte und individuelle Vereinbarungen mit den Steuerbehörden vorbehalten –

auch keine weiteren Einlagen mehr vorgenommen werden könnten.

Die untenstehende Tabelle zeigt die Höhe der kontinuierlich ansteigenden Einlagen im Erneuerungsfonds und die für das jeweilige Jahr steuerlich maximal mögliche Einlage im Fonds. Diese wurde ab dem Rechnungsjahr 2005 von 10 % auf 15 % des Gebäudeversicherungswerts erhöht, was 2005 zu einem deutlichen Rückgang des Ausschöpfungsgrads führte.

Einlagen im Erneuerungsfonds im Vergleich zur maximal möglichen Einlage (in CHF/Wohnung)



⁸ Weisung des kantonalen Steueramtes vom 20. Juni 2005

2.1.4 Die Finanzierung der Einlagen im Erneuerungsfonds

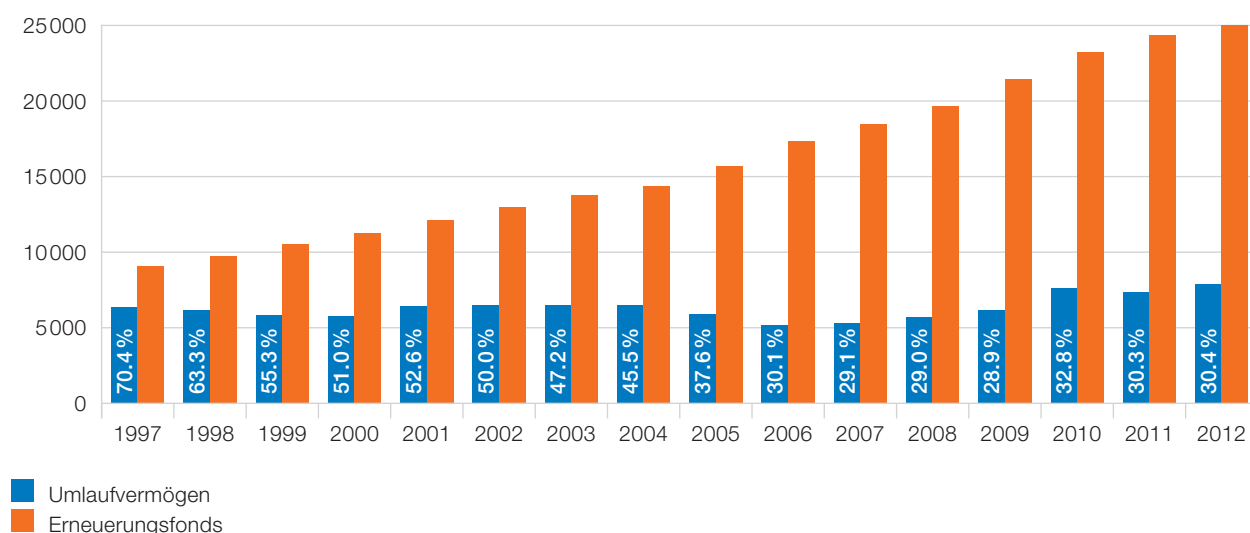
Damit die im vorherigen Kapitel thematisierten Einlagen im Erneuerungsfonds bei Bedarf tatsächlich auch in liquider Form zur Verfügung stehen, sind die Genossenschaften gehalten, den Gegenwert von Erneuerungsfonds und anderen Reservefonds unter Berücksichtigung der erforderlichen nachweisbaren Liquidität und möglichst grosser Sicherheit anzulegen.⁹ Am Ende des Berichtsjahres standen den Genossenschaften knapp 16 % des Gegenwertes der Einlagen im Erneuerungsfonds in Form von Nettoumlaufvermögen kurzfristig zur Verfügung. Dieser Anteil ist genügend hoch, weil die Genossenschaften dank des beträchtlichen Cashflowpotenzials¹⁰ und eines ebenfalls beträchtlichen Liquiditätspotenzials zum Beispiel durch das Aufstocken von Hypotheken vergleichsweise schnell die notwendigen Mittel generieren können.

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Feststellung, dass im Verlauf der letzten 15 Jahre das Verhältnis

des Bruttoumlaufvermögens zum Erneuerungsfonds von 70 % Ende 1997 auf 30 % Ende 2012 abgenommen hat. Diese eindruckliche Entwicklung hängt zweifellos mit der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt und der markanten Zunahme der Bestände in den Erneuerungsfonds, aber auch mit der Lockerung der Bestimmungen im vorgenannten Reglement und der zunehmenden Professionalität der Verantwortlichen in den Genossenschaften zusammen. Im Weiteren ist davon auszugehen, dass die aktuell von den Baugenossenschaften als betriebsnotwendig definierte Höhe der Liquidität vor allem in Anbetracht der beträchtlichen Bautätigkeit recht hoch angesiedelt ist.

Die untenstehende Abbildung dokumentiert die vorstehend geschilderte Entwicklung: Sie zeigt den kontinuierlich rückläufigen Anteil des Umlaufvermögens in Prozenten der stetig steigenden Bestände in den Erneuerungsfonds der Genossenschaften für die Jahre 1997 bis 2012, wobei seit 2006 eine Stagnation auf recht hohem Niveau zu verzeichnen ist.

Umlaufvermögen in % des Erneuerungsfonds



⁹ Art. 16; Rechnungsreglement der Stadt Zürich

¹⁰ Art. 2.2.10; Der Cashflow

2.1.5 Ein wichtiges Finanzierungsinstrument:

Die Darlehens- oder Depositenkasse

Seit vielen Jahren erfreuen sich Darlehenskassen, in welche vor allem die Mitglieder einer Genossenschaft freiwillige, im Vergleich zu einem vergleichbaren Bankkonto meist besser verzinsten Einlagen tätigen können, einer grossen Beliebtheit. Mit diesem Finanzierungsinstrument erhalten die Genossenschaften nicht nur vergleichsweise günstiges Geld, sondern sie können insbesondere auch die emotionale Bindung zu ihren Mitgliedern verstärken. Der Zinssatz für die Einlagen in diesen Kassen bewegen sich zwischen dem Zinssatz eines vergleichbaren Bankkontos und dem Referenzzinssatz BWO. Die individuellen Reglemente für die Darlehenskassen der Genossenschaften können auch andere und differenzierte Verzinsungsmodelle vorsehen. Es obliegt also der einzelnen Genossenschaft, welches Moment sie bei der Festsetzung der Strategie stärker gewichten möchte: Möglichst günstiges Geld oder eine möglichst hohe emotionale Bindung an die Mitglieder. Diese Bindung dürfte allerdings primär vom Interesse der Einleger am vorteilhaften Zinssatz dominiert sein. Immerhin 33 der hier ausgewerteten 50 Genossenschaften führen eine Darlehenskasse. Bei fünf dieser Genossenschaften handelt es sich um solche, die sich zum ersten Mal an der Kostenstatistik beteiligen. Einzelne Genossenschaften verwenden für diese Einrichtung andere Begriffe wie z.B. Depositenkasse.

Per Ende 2012 haben die Verantwortlichen in den Genossenschaften einen Darlehensbestand von 778 Millionen Franken verwaltet, das sind 12,5 % des ausgewiesenen langfristigen Fremdkapitals. Mit diesen Geldern verstärken die Genossenschaften faktisch ihre Eigenkapitalba-

sis, denn die Banken anerkennen diese Art der nachrangigen Fremdfinanzierung als Eigenkapital. Die Höhe der Einlagen vermittelt andererseits einen Eindruck darüber, welchen Betrag die Banken bei den Zürcher Wohnbaugenossenschaften zusätzlich in Form von Hypotheken anlegen könnten, wenn diese keine Darlehenskassen (mehr) führen könnten.

Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr beträgt 48,1 Millionen Franken respektive 6.6 %. Von der genannten Zunahme stammen 20 Mio. Franken von einer einzigen Genossenschaft und weitere 12 Mio. Franken von den fünf neu teilnehmenden Genossenschaften. Es darf davon ausgegangen werden, dass viele Einlegerinnen und Einleger die Darlehenskasse ihrer Genossenschaft als sichere und überschaubare Alternative zu den unzähligen auf den Finanzmärkten angebotenen Anlagemöglichkeiten schätzen, auch wenn ihre Einlagen von den Genossenschaften meist nicht grundpfandrechtlich sichergestellt sind. Dass immer wieder gemeinnützige Wohnbauträger zumindest kurzfristig nicht benötigte liquide Mittel bei einer anderen Genossenschaft anlegen, deren Kassenreglement auch die Aufnahme von Nichtmitgliedern erlaubt, kann als weiteres Indiz für die Sicherheit der Darlehenskasse bei Wohnbaugenossenschaften interpretiert werden.

Der durchschnittliche Zinssatz für die Einlagen in den Darlehenskassen lag bei 1,80 % (Vorjahr: 2,1 %) und war damit um 0,55 % (Vorjahr: 0,67 %) niedriger als der durchschnittliche Referenzzinssatz BWO von 2,35 %. Beim Durchschnittszinssatz ist eine Spannweite von 0,75 % bis 2,75 % zu beobachten. Interessanterweise handelt es sich bei den beiden Genossenschaften mit dem nied-

rigsten und höchsten Durchschnittssatz um Genossenschaften aus der Gruppe der 14 Genossenschaften mit mehr als 1'000 Wohnungen, die vermutlich auch über die professionellsten Verwaltungsgremien verfügen.

Das Führen einer Darlehenskasse erhöht die Anforderungen an das (Cash-) Management in einer Genossenschaft. Einerseits stellen diese Mittel je nach Reglement bis zu einer gewissen Höhe kurzfristiges Fremdkapital dar und müssen somit auch kurzfristig zur Verfügung ste-

hen; andererseits darf die Liquidität auch nicht zu hoch werden, da sich dies ungünstig auf die Rendite auswirkt. Und 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. Das bei den meisten Kassen sehr schnell mögliche Anpassen der Zinssätze kann als wirksames Instrument zur Reduktion von hohen Zinskosten für Gelder in der Darlehenskasse genutzt werden.

Bestände in den Darlehenskasse per Ende 2012:

Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Gesamt
In tausend Franken	173	21'185	56'141	103'162	597'348	778'009
In Franken pro Wohnung	211	7'280	13'102	11'529	24'644	18'882
In % des Buchwerts	0.1 %	4.1 %	6.2 %	4.9 %	12.4 %	9.1 %
Anzahl Genossenschaften mit Kasse	2	4	8	9	10	33
In CHF/Whg. der Genossenschaften mit einer Darlehenskasse	657	17'182	13'102	13'879	30'466	23'705

Neue Einlagen in die Darlehenskassen im 2012:

Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Ø
In tausend Franken	82	2'305	-490	7'125	39'033	48'055
In Franken pro Wohnung	100	792	-114	796	1'610	1'166

Durchschnittzinssätze 2012:

Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Gesamt
Zinssatz	1.53 %	1.93 %	1.75 %	2.04 %	1.76 %	1.80 %

2.1.6 Das Eigenkapital

Gemäss Definition umfasst das Eigenkapital das Kapital, das der Genossenschaft von aussen durch die Genossenschaftler oder von innen durch das selbst erarbeitete Kapital (Gewinn) unbefristet zur Verfügung steht. Das Eigenkapital ist der Anteil am Gesamtkapital, welches das finanzielle Risiko trägt. Wie das Grundkapital bei einer Aktiengesellschaft dient auch das Genossenschaftskapital als Haftungsbasis für die Gläubiger der Genossenschaft. Allerdings spielt das Eigenkapital bei Genossenschaften eine viel kleinere Rolle als bei anderen Immobiliengesellschaften.

Der Anteil des Eigenkapitals am bereinigten Gesamtkapital (Bilanzsumme) beträgt lediglich 4.6 %. Anlässlich der Bereinigung werden die Wertberichtigungen und die kapitalisierten Baurechte mit dem jeweiligen Aktivposten verrechnet. Die Einlagen im Erneuerungsfonds haben – zumindest in gewissen Situationen – Eigenkapitalähnlichen Charakter. In betriebswirtschaftlicher Hinsicht wären auch die versteuerten Anteile im Erneuerungs- und anderen Fonds dem Eigenkapital zuzuordnen. Bei den versteuerten Anteilen im Erneuerungsfonds handelt es sich um die von den Steuerbehörden nicht akzeptierten, über dem steuerlichen Maximum von 1 % des Gebäudeversicherungswerts vorgenommenen Einlagen. Das Genossenschaftskapital von allen 50 Genossenschaften zusammen beträgt 299 Mio. Franken. Das ergibt ei-

nen Betrag von 7'259 Franken¹¹ pro Wohnung mit einer Spannweite von 2'830 bis 20'580 Franken. Da die Höhe des Genossenschaftskapitals oftmals in Prozenten des Anlagewerts der Wohnungen festgesetzt wird, sind die Werte bei den neu erstellten Wohnungen aufgrund ihrer hohen Kosten deutlich höher. Nach wertvermehrenden Erneuerungsarbeiten und anschliessender Anpassung des Anlagewerts bei bestehenden Liegenschaften wird die Höhe des Anteilscheinkapitals oftmals jedoch nicht erhöht.

Knapp zwei Drittel der Genossenschaften verzinsen das einbezahlte Genossenschaftskapital und müssen zu diesem Zweck einen steuerrelevanten Gewinn ausweisen. Der maximal ausgerichtete Zinssatz beträgt 3 %. Gemäss Art. 8 des Rechnungsreglements darf die Verzinsung bei den von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträgern den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.¹² Dieser beläuft sich seit dem 1. Dezember 2011 auf 2.5 %. Interessanterweise ist die Bereitschaft zur Verzinsung des Genossenschaftskapitals bei den grösseren Genossenschaften deutlich höher als bei den kleineren. Bei der Erstellung von neuen Wohnungen wird aufgrund der hohen Baukosten auch das von den Mietern zu leistende Anteilscheinkapital immer höher. Die Erfahrung zeigt, dass die Durchsetzung der hohen Beträge sehr viel einfacher ist, wenn eine Verzinsung derselben in Aussicht gestellt werden kann.

Diverse Zahlen zum Genossenschaftskapital:

Wohnungen	CHF/Wohnung	Tiefstwert	Höchstwert
51 – 200 Wohnungen	6'689	4'130	20'493
201 – 400 Wohnungen	7'008	2'828	20'579
401 – 600 Wohnungen	6'484	2'105	8'996
601 – 1'000 Wohnungen	8'009	5'179	11'881
> 1'000 Wohnungen	7'169	3'362	19'710

¹¹ Tabelle 4: Bilanzen 2012

¹² Art. 8; Rechnungsreglement der Stadt Zürich

2.2 Kennzahlen zur Erfolgsrechnung

2.2.1 Die Erträge

Auf der Ertragsseite einer Wohnbaugenossenschaft werden nach ihrer Bereinigung fast ausschliesslich Mietzinseinnahmen ausgewiesen. Anlässlich der Bereinigung werden zum Beispiel die Kapitalzinserträge den Zinskosten gutgeschrieben und eventuelle Einnahmen aus Nebenkosten entweder bilanziert oder der entsprechenden Kostenposition gutgeschrieben.

Die durchschnittlichen Mietzinseinnahmen entsprechen im Berichtsjahr 14'257 pro Wohnung und Jahr¹³ und einem Anteil von 98,9% der gesamten Erträge. Daraus resultiert ein monatlicher Nettomietzins von 1'188 Franken für eine Genossenschaftswohnung, der damit um 16 Franken pro Monat höher war als im Vorjahr.

Die vorliegende Kostenstatistik kann keinen gesicherten Aufschluss darüber geben, wie sich die neu erstellten und umfassend renovierten Wohnungen auf die durchschnittliche Entwicklung der Kosten und Mietzinse aller Wohnungen ausgewirkt haben. Es wurden insgesamt 857 Erstvermietungen gemeldet. Die Mietzinse von neu erstellten und auch von umfassend erneuerten Wohnungen sind auch bei Wohnbaugenossenschaften deutlich höher als die Mietzinse der bereits früher erstellten Wohnungen. Andererseits haben viele Genossenschaften in ihren Geschäftsberichten über Mietzinssenkungen Bericht erstattet, die sie 2012 als Folge des Rückgangs des Referenzzinses vorgenommenen haben. Der geringe Anstieg des Durchschnittswertes weist darauf hin, dass die Mieten der nicht renovierten und ersetzten Wohnungen eher gesunken sind und der Anstieg auf die neuen und renovierten Wohnungen zurück zu führen ist.

¹³ Tabelle 5: Erfolgsrechnungen 2012

2.2.2 Kostenmiete: Definition und Vergleich mit den effektiven Mietzinsen

Die Wohnbaugenossenschaften 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 Baurechtszinsen, die öffentlichen Abgaben, die Einlagen in Erneuerungs- und Heimfallfonds sowie Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalts- und Verwaltungskosten.¹⁴ Bei der gemäss dem Mietzinsreglement ermittelten Kostenmiete handelt es sich um die sogenannte höchstzulässige Mietzinssumme, deren Einhaltung die Stadt Zürich bei den von ihr unterstützten Bauträgern periodisch 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 Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen (Referenzzinssatz BWO)¹⁵ kapitalisiert. Für die Finanzierung aller übrigen Kosten werden 3,25 % vom Gebäudeversicherungswert als sogenannter Zuschlag (Betriebsquote)¹⁶ gerechnet und – zusammen mit eventuellen Baurechtszinsen – zu den Zinskosten addiert. Das Total dieser drei Positionen entspricht der sogenannten höchstzulässigen Mietzinssumme.

Aufgrund der vorliegenden Zahlen resultiert daraus für 2012 auf der Basis des durchschnittlichen Referenzzinssatzes BWO von 2.35 % und des durchschnittlichen Werts der Gebäudeversicherung eine kalkulierte Kostenmiete von 14'476 Franken pro Wohnung und Jahr, die damit um 219 Franken höher war als die verbuchten Mietzinseinnahmen von 14'257 Franken. Daraus resultiert ein Mietzinsausnutzungsgrad von 98.5 %, womit die Zürcher Wohnbaugenossenschaften die behördlich bewilligte Mietzinshöhe deutlich höher ausgenützt haben als im Vorjahr mit 94 % bzw. 14'157 Franken. Dies ist darauf zurück zu führen, dass die Kostenmiete stärker gesunken ist als die effektiven Mieten, die erst mit einer Verzögerung sinken.

Kostenmiete im Vergleich zu den effektiven Mietzinsen:

Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Gesamt
Zinskosten kalkuliert	4'924	4'220	4'977	5'514	4'676	4'862
Baurechtszinsen effektiv	227	203	315	413	290	312
Übrige Kosten gemäss Quote	11'314	8'871	9'796	9'458	9'141	9'302
Kostenmiete kalkuliert	16'465	13'194	15'087	15'386	14'107	14'476
Mietzinse effektiv	15'283	13'315	14'866	15'189	13'885	14'257
Ausschöpfungsgrad	92.8 %	100.2 %	98.5 %	98.7 %	98.4 %	98.5 %

¹⁴ Art. 2; Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement) der Stadt Zürich

¹⁵ www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/index.html?lang=de

¹⁶ Art. 3; Mietzinsreglement der Stadt Zürich

2.2.3 Kostenmiete: Analyse des Betriebszuschlags (Quote)

Gemäss vorstehender Definition der Kostenmiete werden zur Kalkulation der verschiedenen Kosten 3.25 % des Gebäudeversicherungswerts als sogenannter Zuschlag (Betriebsquote, Quote) berechnet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Quote in Franken und der Anteil der einzelnen Kostenarten an der gesamten Quote.

Kostenart	CHF	Anteil. Quote
Unterhalt und Reparaturen	3'253	1.14 %
Abgaben	758	0.26 %
Verwaltung	884	0.31 %
Übrige Kosten und Steuern	710	0.25 %
Abschreibungen	2'349	0.82 %
Fondseinlagen	3'104	1.08 %
Total Kosten	11'058	3.86 %
Total Kosten mit nur regl. Rückstellungen*	9'625	3.36 %
Total Kosten kalkuliert	9'302	3.25 %
Differenz	1'756	0.61 %

* Gemäss Reglement wären 1'158 Franken Abschreibungen und 2'862 Franken Rückstellungen in den Erneuerungsfonds vorzunehmen, was 0.4 % und 1 % der Quote entspricht. Effektiv wurde deutlich mehr abgeschrieben und rückgestellt.

Aus der obigen Tabelle resultiert, dass die Quote auf 3,36 % vom Gebäudeversicherungswert festgesetzt sein sollte, damit auf diese Weise die effektiven «diversen Kosten» und die reglementarischen Abschreibungen und Fondseinlagen gedeckt sind. Da die reglementarisch angesetzten Abschreibungen und Rückstellungen im Hinblick auf die übliche Lebensdauer der Gebäude zu tief angesetzt sind bzw. ein Nachholbedarf bei der Äufnung oder für geplante Ersatzneubauten besteht, haben die Genossenschaften deutlich mehr abgeschrieben als reglementiert. Die Differenzzeile am Schluss der Tabelle zeigt, um wie viel die effektiven Kosten die Kosten gemäss Mietzinsmodell der Stadt Zürich übersteigen.

2.2.4 Kostenmiete: Warum die Rechnung trotzdem aufgeht

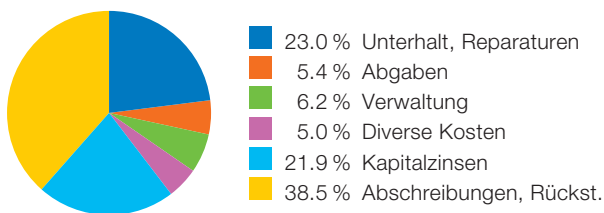
Gemäss den vorstehenden Ausführungen sind die effektiven Kosten der Genossenschaften deutlich höher als die mit dem Mittel der Quote in die Mietzinse kalkulierten Kosten. Warum die Rechnung für die Genossenschaften trotzdem aufgeht, zeigt die nachfolgende Tabelle. Die gemäss Mietzinsmodell kalkulierten Kapitalkosten sind deutlich höher als die effektiven Kapitalkosten, so dass mit der unten stehenden Differenz von 1'772 Franken die Differenz bei den übrigen Kosten in Höhe von 1'756 Franken (siehe oben stehende Tabelle) kompensiert werden kann. Sollten die Zinsen steigen, werden diese Quersubventionierung sowie die höheren Abschreibungen nicht mehr möglich sein.

Zinskosten 2012	CHF	Zinssatz
Effektiv	3'099	1.50
Kalkuliert (Referenzzinssatz)	4'871	2.35
Differenz	-1'772	-0.85

Gemäss Art. 2 Abs. 1 des Mietzinsreglements muss für die Finanzierung der Kapitalkosten nicht zwingend der Referenzzinssatz angewendet werden, sondern es kann für die Kalkulation der Mietzinse auch die effektive Fremdkapitalverzinsung eingesetzt werden.

2.2.5 Die Zusammensetzung der Kosten

Aufgrund der Definition der Kostenmiete und den verschiedenen Erläuterungen in den vorstehenden Kapiteln kann davon ausgegangen werden, dass Kosten und Mieterträge ungefähr gleich hoch sind. Deshalb kann die Kostenstruktur bei Wohnbaugenossenschaften vereinfacht anhand eines «Mietfrankens» erläutert werden, der auch in vielen Geschäftsberichten von Baugenossenschaften abgebildet und dazu verwendet wird, um den Mitgliedern Rechenschaft über die Verwendung der Mietzinseinnahmen abzulegen. Der Mietfranken veranschaulicht, in welche Kosten die Einnahmen aus den Mietzinsen investiert wurden. Die nachfolgende Grafik fasst die Kosten der mit der vorliegenden Kostenstatistik ausgewerteten 50 Zürcher Genossenschaften in einem einzigen Mietfranken zusammen:



Der Mietfranken zeigt, dass die Aufwendungen für Abschreibungen und Rückstellungen mit einem Anteil von 38,5% den mit Abstand höchsten Kostenfaktor darstellen. An zweiter Stelle folgen die Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften, die die Zinskosten vom zweiten Platz verdrängt haben. Bei den Zinskosten wurden wie in den Vorjahren die Zinserträge auf dem Umlaufvermögen in Abzug gebracht.

Die Verwaltungskosten beinhalten insbesondere die Saläre und Sozialleistungen des Verwaltungspersonals und die Entschädigungen an den Vorstand und die 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, und sie unterstützt auch viele Genossenschaften ausserhalb von Zürich bei der Festsetzung der Vorstandsentschädigungen. Gemäss Reglement ist die Gesamtsumme der Vorstandsentschädigung in der Jahresrechnung separat auszuweisen. Im Geschäftsbericht einer der 50 hier ausgewerteten Genossenschaften werden die Mitglieder des Vorstands namentlich und mit der jeweiligen Höhe ihrer individuellen Entschädigung aufgeführt. Dies entspricht allerdings nicht den Empfehlungen des Dachverbands, da der Ausweis der Entschädigungen pro Person zu Missverständnissen führen kann. Letztendlich können nur die Vorstandsmitglieder tatsächlich abschätzen, welche Leistungen hinter der einzelnen Entschädigung stecken.

Die Position «diverse Kosten» beinhaltet die Steuern und diverse Verwaltungskosten wie Büromiete, Büromaterial, Porti, Versicherungen, Anlässe, Abschreibung Geschäftsmobiliar, Geschäftsbericht usw. Auch wenn den Steuern eher eine marginale Rolle zukommt, fallen die vergleichsweise hohen Steuerbelastungen bei der neu berücksichtigten Gruppe der kleinen Genossenschaften auf. Aufgrund von Plausibilitätskontrollen besteht im Übrigen die Vermutung, dass einige Genossenschaften den Steueraufwand buchhalterisch nicht abgrenzen. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Bestandeszunahmen zum Beispiel in einem Solidaritätsfonds, Mietzinsausgleichsfonds, Fonds für Landerwerb usw. zum steuerrelevanten Gewinn zu zählen sind und somit zu entsprechend höheren Steuerabgaben führen.

Eine neue oder erst vor wenigen Jahren gegründete Wohnbaugenossenschaft, die (fast) ausschliesslich Neubauten in ihrem Portefeuille hat, kann sich nicht mit dem vorliegenden Mix vorwiegend älterer Genossenschaften mit sehr unterschiedlichen Liegenschaftsbeständen vergleichen.

2.2.6 Die Veränderungen der Kosten gegenüber dem Vorjahr

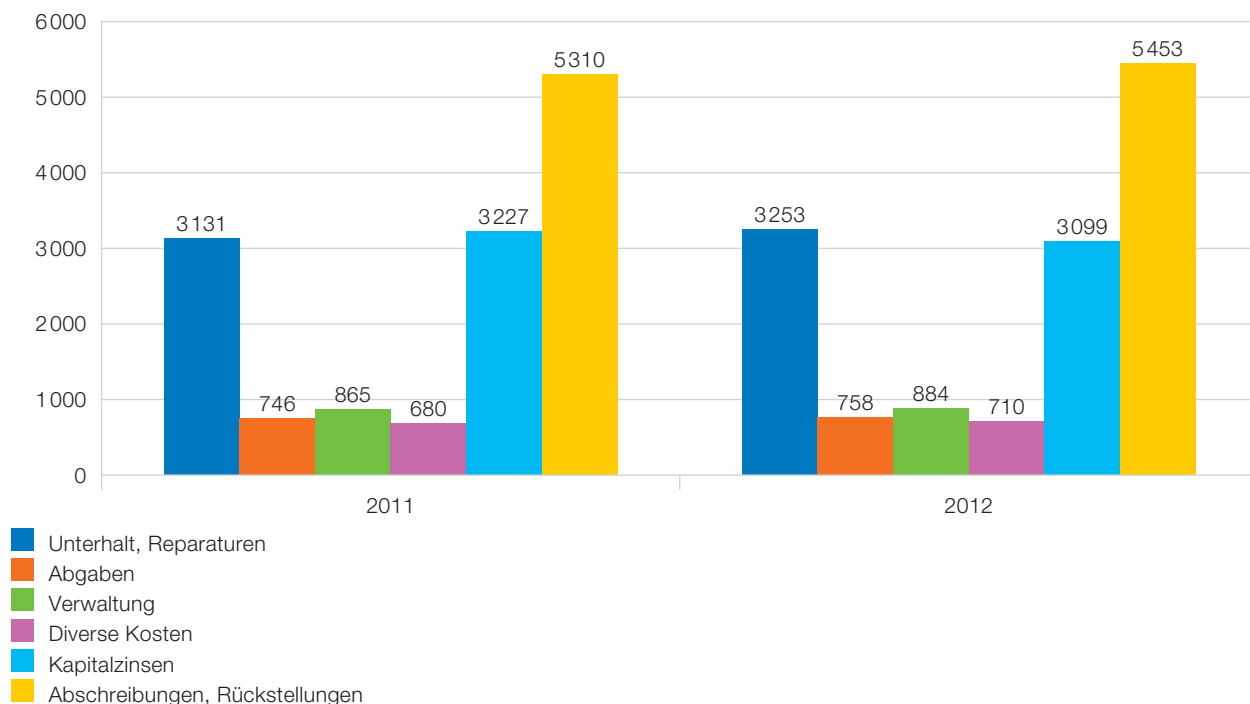
Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten im Berichtsjahr um 1.4 % angestiegen. Umgerechnet auf eine einzelne Wohnung stiegen sie gegenüber dem Vorjahr um 198 Franken auf 14'157 Franken im Jahr¹⁷ bzw. um 18 Franken auf 1'180 Franken im Monat. Die untenstehende Grafik zeigt, wie sich die einzelnen Kostenarten gegenüber dem Vorjahr verändert haben. Die Zinskosten haben sich um 4,0 % reduziert. Bis 2003 waren die Zinskosten der teuerste Kostenfaktor. Im Berichtsjahr rutschen sie nun gar auf den dritten Platz in der inoffiziellen Kostenhitparade ab. Die für Zinsen eingesparten Kosten wurden einerseits in Form von diversen Mietzinssenkungen an die Mieterschaft weitergegeben und andererseits für höhere Unterhaltskosten eingesetzt.

Die Zunahme bei den Abschreibungen und Rückstellungen um 2,7 % ist vor allem auf die höheren Anschaffungs-

kosten (Anlagewert, Gestehungskosten etc.) und Gebäudeversicherungswerte der vielen neuen Wohnungen zurückzuführen. Bei den Rückstellungen, die in der Grafik nicht separat dargestellt werden, handelt es sich vor allem um die Einlagen in den Erneuerungsfonds. Der Wert einer Wohnung wurde 2012 um 2'128 Franken (Vorjahr: 2'040 Franken) abgeschrieben, das entspricht wie im Vorjahr einem Anteil von 1,03 % des Anschaffungs- und 1.23 % des Buchwerts. In den Erneuerungsfonds wurden 3'104 Franken (Vorjahr: 3'143 Franken) eingelegt, das entspricht einem Anteil von 1,08 % (Vorjahr: 1,12 %) des Gebäudeversicherungswerts.

Die Kosten für den baulichen Unterhalt der Liegenschaften waren um 122 Franken höher als im Vorjahr und beliefern sich auf 3'253 Franken pro Jahr und Wohnung.¹⁸ Die Verwaltungs- und diversen Kosten waren um 48 Franken höher als im Vorjahr, wovon 12 Franken mehr für Staats- und Gemeindesteuern aufgewendet werden mussten.

Veränderung der Kostenarten 2011 / 2012 CHF pro Jahr und Wohnung



¹⁷ Tabelle 2: Veränderung der Kosten und Erträge 2012/2011

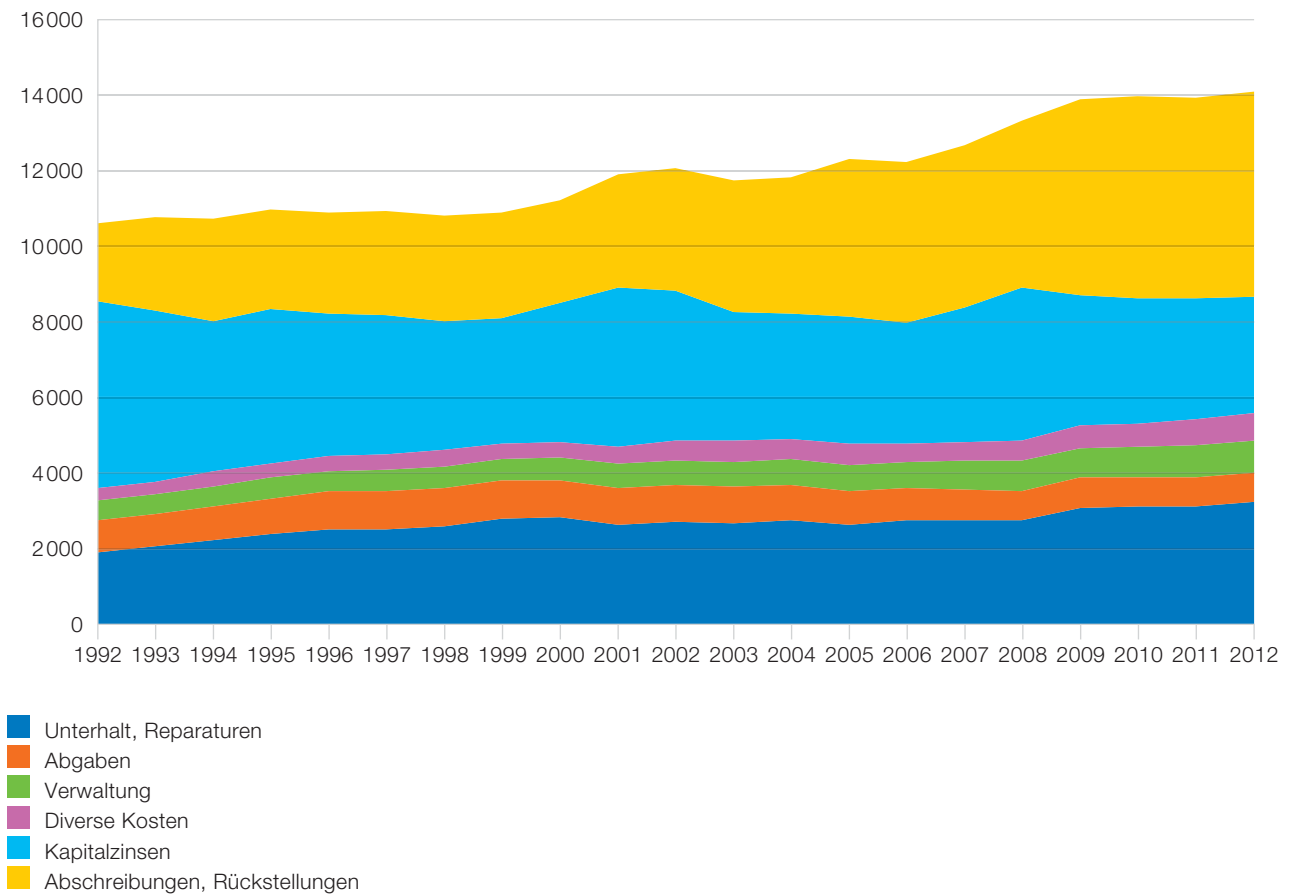
¹⁸ Tabelle 1: Die wichtigsten Kennzahlen 2012

2.2.7 Die Kosten im Zeitablauf¹⁹

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 20 Jahren. In dieser Zeit erhöhten sich die Gesamtkosten um 33 % von 10'631 Franken auf 14'157 Franken. Die Zinskosten reduzierten sich in dieser Zeit von 4'928 Franken auf den bisher niedrigsten Wert von 3'099 Franken und ihr Anteil an den Gesamtkosten von 46,4 % auf 21,9 %. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Anteil der Abschreibungen und Rückstellungen, welche seit 2003 höher sind als die Kapitalzinsen, von 19,5 % auf 38,5 %. Der Anteil der Unterhaltskosten erhöhte sich von 17,7 % auf 23,0 %, respektive in absoluten Zahlen von 1'882 Franken auf 3'253 Franken. 1992 entfielen 37,2 %

der gesamten Kosten auf die Positionen Gebäudeunterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen; 2012 betrug der Anteil dieser Kosten, die für die Stärkung der Substanz eingesetzt wurden, 61,5%! Der Anteil der Verwaltungs- und der übrigen Kosten erhöhte sich im Verlauf dieser 20 Jahre von 8,2 % (873 Franken) auf 11,3 % (1'594 Franken), während sich die von den Genossenschaften zu finanzierenden Kosten für Energie, Entsorgung etc. von 8,3 % (879 Franken) auf 5,4 % (758 Franken) reduzierten. Die Frage, ob sich die Kosten für öffentliche Abgaben tatsächlich reduziert haben oder ob diese vermehrt als Nebenkosten der Mieterschaft in Rechnung gestellt werden, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

Entwicklung der Kosten 1992 – 2012

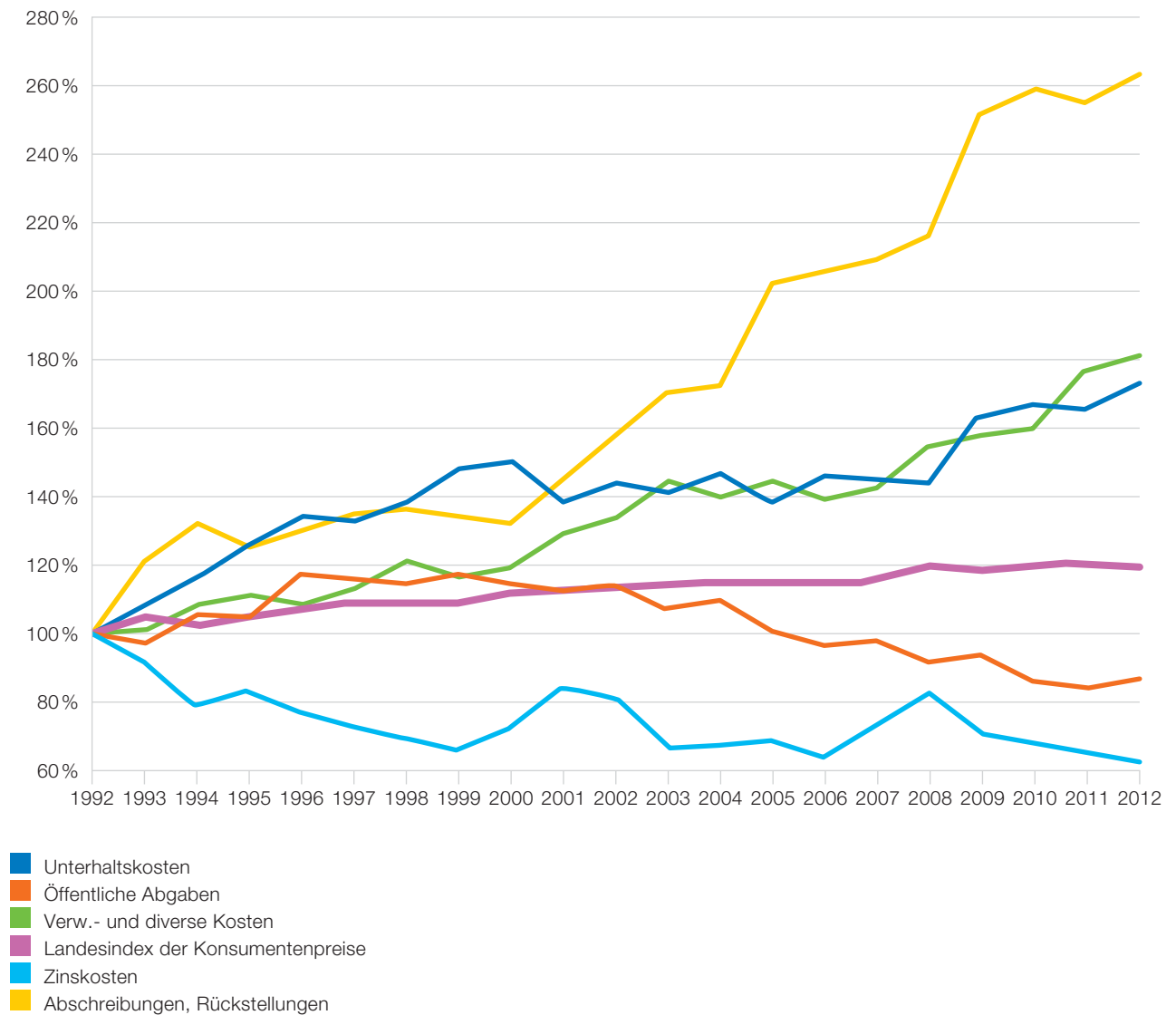


¹⁹ Tabelle 2: Veränderung der Kosten und Erträge 2012/2011

Die nachfolgende Abbildung zeigt die links thematisierte Entwicklung der einzelnen Kostenarten und zusätzlich die Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise in Prozenten zum jeweiligen Vorjahr. Es ist gut zu erken-

nen, dass sich in diesen 20 Jahren die Zinskosten und die öffentlichen Abgaben rückläufig entwickelt haben. Die übrigen Kosten sind gestiegen und die Zunahme war deutlich höher als diejenige der Konsumentenpreise.

Entwicklung der Kostenveränderungen und des Landesindexes der Konsumentenpreise



2.2.8 Bedeutung und Entwicklung der Abschreibungen und Rückstellungen

Bei den Abschreibungen und Rückstellungen handelt es sich vor allem um die Wertberichtigung des Liegenschaftsbestands und um die Einlagen in den Erneuerungsfonds. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht dienen die Abschreibungen der Feststellung des buchhalterischen Werts der Liegenschaften zu einem bestimmten Zeitpunkt sowie der Sicherstellung der Wiederbeschaffung der Vermögenswerte. Die Einlagen in den Erneuerungsfonds ermöglichen die spätere Finanzierung der werterhaltenden Kostenanteile von umfassenden Erneuerungsarbeiten oder Investitionen, welche nur in längeren Zeitabschnitten anfallen (siehe auch Kapitel 2.1.4 Die Finanzierung der Einlagen im Erneuerungsfonds).

Mit den Abschreibungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Bauten mit zunehmendem Alter grundsätzlich an Wert verlieren. Im Langzeitvergleich bei Liegenschaften muss diese betriebswirtschaftlich sichere Aussage allerdings dahingehend relativiert werden, dass die Inflation den Wert der Liegenschaften vermehrt und den Wert der Schulden reduziert. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Genossenschaften – insbesondere die älteren – mit ihrem Liegenschaftsbestand über beträchtliche «stille Reserven» verfügen, die allerdings – von einigen Ausnahmen abgesehen – nicht verflüssigt werden (können). Die beträchtliche Höhe der «stillen Reserven» und ihre laufende Zunahme sind vor allem auf die enorme Entwicklung der Bodenpreise zurückzuführen. Denn das Gut «Grundstück» wird – im Gegensatz zu den Gebäuden und Einrichtungen – zur Erstellung der Betriebsleistung nicht verbraucht. Liegenschaften, die auf Baurechtsland erstellt wurden, unterliegen dieser Entwicklung nicht.

Bei der Festsetzung der Höhe der Abschreibungen und Rückstellungen in der Jahresrechnung gelten für die (subventionierten) Genossenschaften in Zürich nicht nur die steuerlichen Vorgaben, sondern auch Vorgaben der zustän-

digen Stellen bei Stadt und Kanton Zürich. Die Abschreibungen dienen zudem auch der Steuerung des möglichst steueroptimierten Ertragsüberschusses, der je nachdem, ob eine Genossenschaft das Anteilscheinkapital verzinst oder nicht, höher oder niedriger ausfallen wird.

Bei den Vorgaben bezüglich der Höhe der Abschreibungen besteht ein beträchtlicher Spielraum zwischen den steuerlich möglichen Maximalbeträgen und der Vorgabe der Stadt Zürich, wonach «dem Amortisationskonto (Abschreibungskonto) spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens ein halbes Prozent der gesamten Erstellungskosten ohne Land zuzuweisen sind».²⁰ Anlässlich des 2003 eingetretenen markanten Rückgangs der Zinskosten erhöhten die Genossenschaften den Anteil der Abschreibungen von 0.9 % auf 1.2 % vom Buchwert der Liegenschaften; dieser Anteil ist seither – mit geringen Schwankungen – auf dieser Höhe geblieben. Die vorgenommenen Abschreibungen sind damit weiterhin niedriger als die steuerlich möglichen Abschreibungen vom Buchwert.²¹

Bei den Einlagen in den Erneuerungsfonds stimmen die Vorgaben der Subventions- und der Steuerbehörden grundsätzlich überein und sehen eine jährliche Einlage in Höhe von einem Prozent des Gebäudeversicherungswerts vor respektive lassen eine solche in dieser Höhe zu. Die Mehrheit der in der vorliegenden Kostenstatistik analysierten Genossenschaften hat auch im Berichtsjahr diese Vorgabe mindestens eingehalten.

Es ist von entscheidender Bedeutung, dass die Verantwortlichen eine langfristige Investitions- und Finanzierungsplanung erstellen und diese laufend überprüfen und anpassen. Nur so können – in Absprache mit Stadt, Kanton und den Steuerbehörden – rechtzeitig zusätzliche Abschreibungen und Rückstellungen vorgenommen werden.

Die nachstehende Grafik zeigt das kontinuierliche Ansteigen der Abschreibungen und Rückstellungen (Einlagen

²⁰ Art. 11; Rechnungsreglement der Stadt Zürich

²¹ Merkblatt A 1995 – Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe (ESTV)

Erneuerungsfonds) – einzeln und in der Summe dieser beiden Kostenarten – im Vergleich mit der Entwicklung der reglementarischen Vorgaben und sie dokumentiert, dass die reglementarischen Abschreibungen und Rückstellungen im Durchschnitt circa 75 % der effektiv vorgenommenen Abschreibungen und Rückstellungen ausmachen. Wichtige Gründe für höhere Abschreibungen und Rückstellungen sind der Rückgang der Zinskosten und das Ansteigen der Liegenschaftswerte.

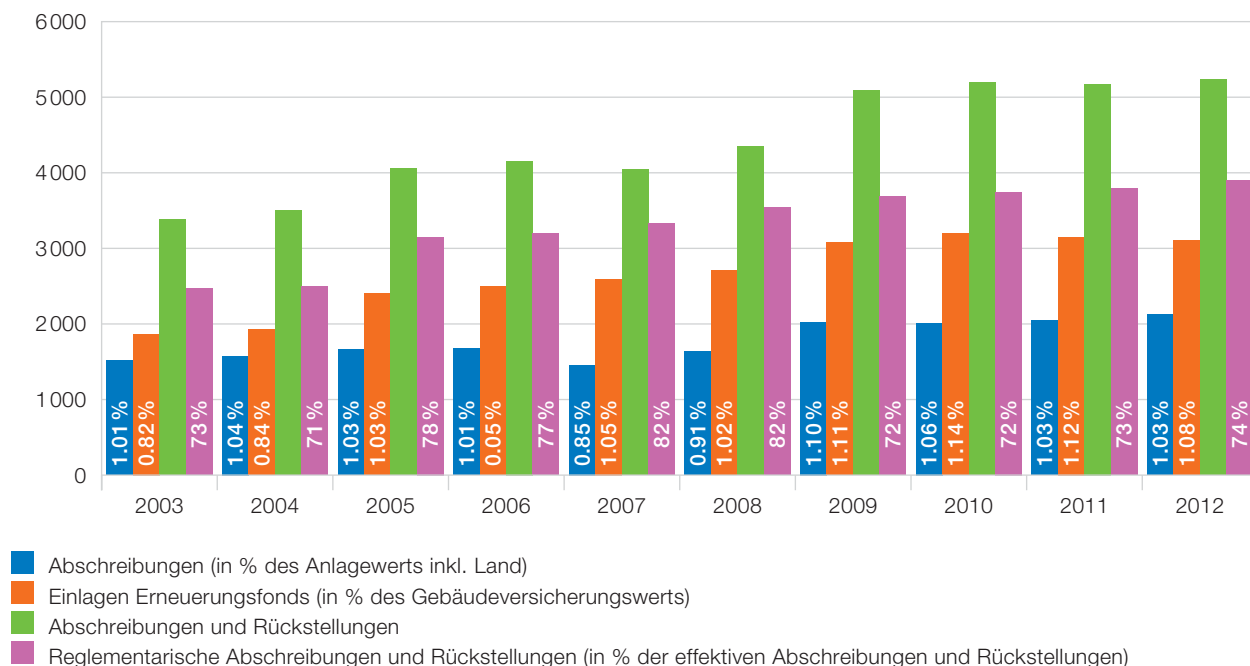
In der Zeit von 2003 bis 2012 haben sich die absoluten Abschreibungen von 1'516 auf 2'128 Franken erhöht. Ihr Anteil am Anlagewert der Liegenschaft hat sich in dieser Zeit zwischen 0.85 % und 1.10 % bewegt; der Anlagewert der Liegenschaften hat im gleichen Zeitraum um 38 % zugenommen. Der plötzliche Rückfall der Abschreibungen in den Jahren 2007 und 2008 dürfte mit dem damaligen überraschend erfolgten Wiederansteigen der Zinssätze zusammenhängen. Die Abschreibungen sind damit höher als der

steuerlich zulässige Maximalwert von 0,75 % vom Buchwert inkl. Landwert.²² Der Anteil der Landwerte an den Anlagewerten wurde nicht erhoben. Wichtig ist, dass die Abschreibungen so festgesetzt werden, dass die Liegenschaften bis zum Zeitpunkt ihres Rückbaus abgeschrieben und die Schulden zurückbezahlt werden können.

Die Tabelle zeigt, dass auch die Einlagen in den Erneuerungsfonds immer höher waren als von der Stadt verlangt und von den Steuerbehörden zugelassen.²³ Dies könnte mit individuell höheren Rückstellungen bei einzelnen Liegenschaften zusammenhängen, die mit der Steuerbehörde vereinbart waren.

Zur Vermeidung von unnötigen Steuerkosten sind höhere Abschreibungen und Rückstellungen aufgrund einer langfristigen Investitions- und Finanzierungsplanung rechtzeitig zu planen und mit den zuständigen Behörden abzusprechen.²⁴

Entw. der Abschreibungen und Vergleich zu den reglem. Abschreibungen und Rückstellungen 2003–2012



²² Merkblatt A 1995 – Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe (ESTV)

²³ Art. 14; Rechnungsreglement der Stadt Zürich und Weisung des kant. Steueramtes vom 20.06.05

²⁴ Steuerkommentar zur Weisung des kantonalen Steueramtes vom 20. Juni 2001; zu beziehen bei *wohnbaugenossenschaften zürich*

2.2.9 Der Cashflow

Die 2012 verbuchten Kosten von 5'453 Franken pro Wohnung²⁵ für alle Abschreibungen und Rückstellungen haben keinen Liquiditätsabgang zur Folge. Sie bilden zusammen mit dem Betriebsüberschuss den Cashflow und ermöglichen den Genossenschaften, beträchtliche liquide Mittel für weitere Investitionen, die Rückzahlung von langfristigen Schulden und auch die Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu generieren. Der auf diese Weise berechnete Cashflow (Praktikermethode) betrug 2012 immerhin über 235 Mio. Franken resp. 5'709 pro Wohnung und Jahr. Diverse Genossenschaften weisen im

Übrigen einen höheren Gewinn aus, als er für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals notwendig wäre, und nehmen aus diesem Grund zusätzliche Steuerkosten in Kauf.

Die deutlich niedrigeren Werte bei der Gruppe der Genossenschaften mit 201 bis 400 Wohnungen korrespondiert im Übrigen mit den Anlage- und Gebäudeversicherungswerten, die in dieser Gruppe ebenfalls – vermutlich wegen zurückhaltenden Erneuerungs- und Neubauaktivitäten – deutlich niedriger sind als bei den anderen Genossenschaften.

Zusammensetzung des Cashflows in Franken pro Wohnung:

Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Gesamt
Abschreibungen und Rückstellungen	150	49	178	259	238	220
Einlagen Erneuerungsfonds	3'768	2'806	3'388	2'879	3'151	3'104
Wertberichtigung Liegenschaften	2'153	1'693	1'991	3'043	1'865	2'128
Betriebsergebnis	558	157	126	249	288	257
Cashflow	6'629	4'705	5'683	6'430	5'542	5'709

²⁵ Tabelle 1: Die wichtigsten Kennzahlen 2012

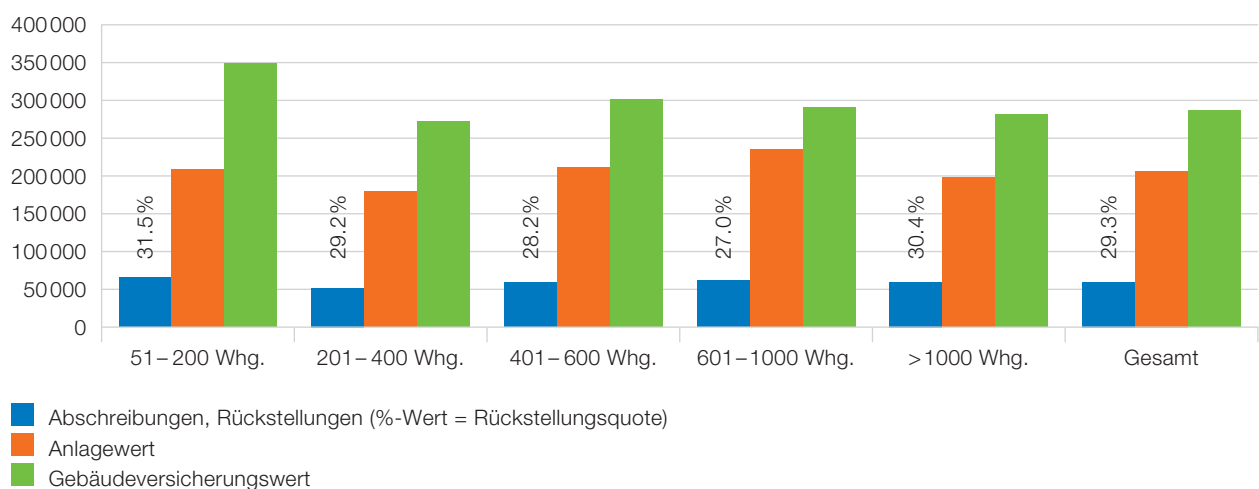
2.2.10 Die Rückstellungsquote

Die vorstehend ausgewiesene Rückstellungsquote gibt Auskunft über die Höhe der Abschreibungen und Rückstellungen (Einlagen im Erneuerungsfonds) in Prozenten des Anlagewerts und zeigt so auch den Restwert der zu ersetzenden Bauten. Mit dieser Kennzahl können aufgrund der verbleibenden Nutzungsdauer die noch notwendigen Abschreibungen berechnet werden. Für die Berechnung der Rückstellungsquote werden auch die Einlagen im Erneuerungsfonds mitberücksichtigt, obwohl diese eine andere Aufgabe haben. Wenn die Absicht besteht, ein Gebäude abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen, und das Gebäude mit den ordentlichen Abschreibungen bis zum Abbruchzeitpunkt nicht vollständig abgeschrieben sein wird, kann das Manko als Rückstellung geltend gemacht werden. Das Manko reduziert sich jedoch um den Bestand des Erneuerungsfonds für das betreffende Gebäude. Grundsätzlich bieten die Steuerbehörden Hand dafür, dass der nach Abzug des Bestands im Erneuerungsfonds verbleibende Restanlagewert ohne Landwert mit zusätzlichen Abschreibungen abgeschrieben werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass der Erneuerungsfonds pro Liegenschaft und

nicht als Globalfonds geführt wird.²⁶ Selbstverständlich müssen die zusätzlichen Abschreibungen aus dem Betrieb erwirtschaftet werden können. Die Rückstellungsquote für die hier ausgewerteten Genossenschaften beträgt rund 27 bis knapp 32 % und ist damit niedrig. Dabei handelt es sich allerdings um globale, und deshalb wenig relevante Werte, da diese sinnvollerweise pro einzelne Siedlung oder Etappe zu erheben sind. Eine tiefe Quote und ein hoher Erneuerungsbedarf weisen im Zusammenhang mit anderen Kennzahlen (z.B. Gebäudeversicherungsfaktor) auf mögliche Risiken hin.

Der in der obigen Grafik zusätzlich enthaltene Gebäudeversicherungswert lässt erkennen, dass es sich bei den mit der vorliegenden Kostenstatistik ausgewerteten Genossenschaften um ältere Genossenschaften handelt, deren Liegenschaften grossmehrheitlich bereits vor längerer Zeit erstellt worden sind. Bei neu erstellten Liegenschaften ist der Gebäudeversicherungswert oftmals niedriger als der Anschaffungswert, weil dieser – zwecks Wiederbeschaffung im Schadenfall – zwar den aktuellen Wert der Gebäude wiedergibt, aber den Wert des Grundstücks nicht berücksichtigt.

Rückstellungsquote der fünf Genossenschaftsgruppen im 2012



²⁶ Steuerkommentar zur Weisung des kantonalen Steueramtes vom 20. Juni 2001; zu beziehen bei *wohnbau-genossenschaften zürich*

3. ZUSAMMENFASSUNG UND EIN BLICK IN DIE ZUK

Den Zürcher Wohnbaugenossenschaften geht es in finanzieller Hinsicht gut. Davon zeugen wiederum die Zahlen und Auswertungen in der vorliegenden Kostenstatistik und die Aussagen in verschiedenen Geschäftsberichten der 50 ausgewerteten Genossenschaften, in welchen immer wieder die Rede davon ist, dass aufgrund des sehr guten Geschäftsjahres zusätzliche Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungs- oder einen anderen Fonds vorgenommen werden konnten.

Die Zürcher Wohnbaugenossenschaften bewegen sich allerdings auch in einem ihnen sehr wohlgesinnten Umfeld: eine seit langem anhaltende und wohl noch lange andauernde grosse Nachfrage nach gut unterhaltenen und preisgünstigen Wohnungen, sehr gute politische Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, komfortable steuerliche Voraussetzungen sowie eine aktive Genossenschaftsbewegung, verbunden mit einer guten Betreuung durch den Dach- und den Regionalverband.

Die Zürcher Wohnbaugenossenschaften haben aber auch selbst viel dazu beigetragen, dass es ihnen gut geht. Mit dem kontinuierlich betriebenen baulichen Unterhalt – dazu gehören auch die Rück- und Neubauten – erhalten sie ihre Liegenschaften und Wohnungen in einem guten Zustand und sichern im Übrigen der Bauwirtschaft und damit auch vielen Arbeitnehmenden Arbeitsplätze. Dank verschiedener Aktivitäten machen sie auf sich und ihre Bedürfnisse aufmerksam und bleiben im Gespräch. Durch ihre Offenheit gegenüber verschiedensten Projekten und gegenüber verschiedensten Personengruppen sowie deren Ansprüche fördern sie generationenübergreifendes und multikulturelles Wohnen und Zusammenleben. Und schliesslich haben die Wohnbaugenossenschaften die seit Jahren andauernde Zinsentwicklung dazu genutzt, um ihre Zinskosten zu konsolidieren und

die eingesparten Mittel vor allem auch in die notwendigen höheren Abschreibungen und Rückstellungen zu investieren.

Doch wie lange dauert die historisch tiefe Tiefzinsphase an? Wurden die Vorsichtsregeln bei der Aufnahme von neuen Hypotheken eingehalten, und wie gross ist die Gefahr, dass der leichte Zugang zu Krediten zu einer Falle wird? Platzt irgendwann die Immobilienblase? Sind die Genossenschaften davon betroffen? Machen Banken Gebrauch von Vertragsklauseln, in bestimmten Fällen bei steigenden Zinsen die fixen Hypotheken kündigen zu dürfen? Also trotz allen positiven Voraussetzungen viele Fragen, die es auch von den Wohnbaugenossenschaften nicht zu unterschätzen gilt.

Auch die Genossenschaften sind sehr aktiv bei der Suche nach neuem Land und nutzen – wenn immer möglich und einigermassen vertretbar – die sich ihnen bietenden, allerdings immer weniger werdenden Möglichkeiten zur weiteren Expansion. Sie können dabei auf eine sehr professionelle Unterstützung durch *wohnbaugenossenschaften zürich* zählen. Bauen auf neu erworbenem Land wird immer teurer und hat immer höhere Mietzinse zur Folge – auch für die Genossenschaften.

Welche Auswirkungen können also zukünftige Zinserhöhungen zur Folge haben? Der Versuch einer Antwort soll am Beispiel der Mietzinse für Wohnungen in der geplanten Überbauung des Manegg-Areals in Zürich-Leimbach aufgezeigt werden. An dieser Überbauung sind auch vier gemeinnützige Zürcher Wohnbauträger beteiligt, und die Frage ist insbesondere, wie sich die Mietzinse entwickeln, wenn die Zinse auf 3,25, 4,25 oder sogar auf 5,00 Prozent steigen, welche dem historischen Durchschnitt entsprechen.

Mietzinsentwicklung bei Veränderung des Referenzzinssatzes:

Zimmer-Grösse	Zins 2.25 %	Quote 3.25 %	Miete Netto	Zins 3.25 %	Quote 3.25 %	Miete Netto	Zins 4.25 %	Quote 3.25 %	Miete Netto	Zins 5.00 %	Quote 3.25 %	Miete Netto
1.5	627	644	1'270	905	644	1'549	1'184	644	1'828	1'392	644	2'036
2.5	741	761	1'501	1'070	761	1'830	1'399	761	2'159	1'646	761	2'406
3.5	911	936	1'847	1'316	936	2'252	1'722	936	2'658	2'025	936	2'961
4.5	1'082	1'112	2'194	1'563	1'112	2'675	2'044	1'112	3'156	2'405	1'112	3'515
5.5	1'310	1'346	2'656	1'892	1'346	3'238	2'475	1'346	3'820	2'911	1'346	4'257

Die vorstehenden Mietzinsaufschläge bei wieder ansteigendem Referenzzinssatz für Wohnungen, die zu heutigen Baukosten und Landpreisen erstellt werden, sind eindrücklich. Es stellen sich Fragen, zum Beispiel nach der gleichzeitigen Entwicklung der Löhne und wie sich die Genossenschaften dagegen wappnen können, bei sehr stark steigenden Zinsen über ein Wohnungssegment zu verfügen, das sich nicht mehr zur Kostenmiete vermie-

ten lässt. Langfristig abgeschlossene Hypothekarverträge über deutlich mehr als zehn Jahre ohne Ausstiegsklauseln für die jeweilige Bank dürften zu diesem Zweck eine prüfungswerte Option darstellen, damit die Zinsveränderungsrisiken gesenkt werden können. Diese Entwicklung gilt es, im Auge zu behalten. Die Organe des Verbands werden ihre Mitglieder auch in dieser Hinsicht und bei der Suche nach Antworten und Lösungen unterstützen.

4. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die Tabellen auf den nächsten zwölf Seiten werten die Zahlen der von uns untersuchten 50 Genossenschaften in der gewohnten Art und Weise statistisch aus. Sie ermöglichen es insbesondere den in den Genossenschaften tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und auch den Funktionsträgern in den Vorständen, die eigene Genossenschaft mit einer relevanten Grösse zu vergleichen und einen Anhaltspunkt dafür zu erhalten, wo die eigenen Stärken sind, und wo noch Optimierungspotential besteht. Es versteht sich von selbst, dass – wie bei jedem Betriebsvergleich – die notwendige Vorsicht bei der Interpretation der Zahlen und Aussagen geboten ist. Und es sei insbesondere darauf hingewiesen, dass die unterschiedlichen Grössen und Erstellungsjahre der Wohnungen weder kommentiert noch bei den nachfolgenden Tabellen berücksichtigt werden.

Anregungen, Verbesserungsvorschläge oder Ergänzungen für die Gestaltung der Kostenstatistik der nächsten Jahre sind sehr willkommen. Diese sind bitte an *wohnbaugenossenschaften zürich* zu richten. Besten Dank!

5. TABELLEN

Tabelle 1: Die wichtigsten Kennzahlen 2012

Mittelwerte pro Wohnung im Jahre 2012, in Franken

Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Gesamter Ø
Mietzinseinnahmen gesamt	15'283	13'315	14'866	15'189	13'885	14'258
Gesamtkosten, davon	14'907	13'354	14'899	15'101	13'749	14'157
Fremdkapitalzinsen	2'663	2'600	3'349	3'362	3'033	3'099
Rücklagen, Abschreibungen	6'071	4'548	5'557	6'181	5'254	5'453
Diverse Kosten, total	6'173	6'206	5'993	5'558	5'462	5'605
Diverse Kosten, detailliert:	6'173	6'206	5'993	5'558	5'462	5'605
Unterhalt und Reparaturen	3'778	3'950	3'590	3'293	3'076	3'253
Abgaben	575	795	821	756	749	758
Steuern	280	78	66	141	163	144
Verwaltung	1'012	858	918	882	878	884
Übrige Kosten	528	525	598	486	596	566
Baurechtszinsen	227	203	315	413	290	312
Kennzahlen pro Wohnung:						
Wert Gebäudeversicherung	348'122	272'962	301'406	291'021	281'247	286'213
Anschaffungskosten ¹	209'534	179'559	211'771	234'657	198'979	206'896
Buchwerte Liegenschaften ²	173'290	147'156	177'375	197'721	164'953	172'270
Fremdkapital, langfristiges	138'739	128'413	175'977	159'342	146'536	150'944
Eigenkapital ³	9'697	8'639	6'966	11'202	8'141	8'750
Erneuerungsfonds	29'703	19'994	25'214	26'300	26'460	25'904
Wertberichtigungen	36'244	32'403	34'396	36'936	34'026	34'626
Anzahl erfasster Wohnungen	821	2'910	4'285	8'948	24'239	41'203

¹ Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten (ohne Baukonti)

² Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen

³ Genossenschaftskapital ohne Jahresergebnis

Tabelle 2: Veränderung der Kosten und Erträge 2012/2011

Kosten und Mieterträge pro Wohnung, Mittelwert in Franken

	Beträge in Franken				Veränderungen in %	
	2012	2012	2011	2011	2012/2011	2011/2010
Unterhalt und Reparaturen	3'253		3'131		3.9 %	0.1 %
Abgaben	758		746		1.6 %	-2.5 %
Verwaltungskosten	884		865		2.2 %	7.5 %
Übrige Kosten, Steuern	710		680		4.4 %	11.8 %
Total diverse Kosten		5'605		5'422	3.4 %	2.2 %
Rücklagen, Abschreibungen	5'453		5'310		2.7 %	-0.8 %
Gesamtkosten ohne Zinsen		11'058		10'732	3.0 %	0.7 %
Fremdkapitalzinsen	3'099		3'227		-4.0 %	-3.4 %
Gesamtkosten		14'157		13'959	1.4 %	-0.3 %
Mietzinseinnahmen		14'258		14'068	1.4 %	-0.5 %

Grundlagen: Ergebnis aus den Jahresrechnungen von 50 zürcherischen Baugenossenschaften mit insgesamt 41'203 Wohnungen (2011: 43 Gen., 39'056 Whg.), umgerechnet auf eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung (Durchschnitt).

Tabelle 3: Vergleich der Kostenstruktur 2012/2011

Kostenart/Jahr	Beträge in Franken		Anteile in %	
	2012	2011	2012	2011
Unterhalt und Reparaturen	3'253	3'131	22.98	22.43
Abgaben	758	746	5.35	5.34
Verwaltungskosten	884	865	6.24	6.20
Übrige Kosten, Steuern, Versicherungen	710	680	5.02	4.87
Rücklagen und Abschreibungen	5'453	5'310	38.52	38.04
Fremdkapitalzinsen	3'099	3'227	21.89	23.12
Gesamtkosten	14'157	13'959	100.00	100.00

Tabelle 4: Bilanzen 2012

Aktiven und Passiven pro Wohnung in Franken und in % der Bilanzsumme, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert

Anzahl Wohnungen	51 – 200		201 – 400		401 – 600		601 – 1'000		> 1'000		Gesamter Ø	
Anzahl Genossenschaften	7		10		8		11		14		50	
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	821		2'910		4'285		8'948		24'239		41'203	
Pro Wohnung in	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%
Aktiven:												
Umlaufvermögen	9'391	4.1	12'737	6.4	6'318	2.5	6'691	2.7	7'943	3.5	7'870	3.4
Liegenschaften	209'534	92.5	179'559	90.1	211'771	83.5	234'657	95.1	198'979	87.9	206'896	89.3
Baukonti	7'047	3.1	6'886	3.5	34'884	13.8	5'252	2.1	18'952	8.4	16'544	7.1
Übriges Anlagevermögen	460	0.2	121	0.1	702	0.3	89	0.0	563	0.2	441	0.2
Total Aktiven	226'432	100.0	199'303	100.0	253'675	100.0	246'689	100.0	226'437	100.0	231'751	100.0
Passiven:												
Kreditoren	2'142	0.9	1'314	0.7	1'408	0.6	935	0.4	1'437	0.6	1'330	0.6
Baukredite	1'827	0.8	0	0.0	0	0.0	417	0.2	0	0.0	127	0.1
Trans. Passiven	1'920	0.8	1'949	1.0	1'421	0.6	2'345	1.0	1'799	0.8	1'891	0.8
Depositen-/Darlehenskasse	211	0.1	7'280	3.7	13'102	5.2	11'529	4.7	24'644	10.9	18'882	8.1
Hypotheken/Darlehen	138'528	61.2	121'133	60.8	162'875	64.2	147'813	59.9	121'892	53.8	132'061	57.0
Wertberichtigung Liegenschaften	36'244	16.0	32'403	16.3	34'396	13.6	36'936	15.0	34'026	15.0	34'626	14.9
Kapitalisierte Baurechte	4'543	2.0	5'847	2.9	7'554	3.0	7'343	3.0	6'016	2.7	6'423	2.8
Erneuerungsfonds	29'703	13.1	19'994	10.0	25'214	9.9	26'300	10.7	26'460	11.7	25'904	11.2
Übrige Rückstellungen	1'059	0.5	592	0.3	612	0.2	1'619	0.7	1'733	0.8	1'498	0.6
Genossenschaftskapital	6'689	3.0	7'008	3.5	6'484	2.6	8'009	3.2	7'169	3.2	7'259	3.1
Reserven	886	0.4	830	0.4	557	0.2	3'028	1.2	928	0.4	1'338	0.6
Gewinnvortrag	2'122	0.9	801	0.4	(75)	0.0	165	0.1	44	0.0	153	0.1
Gewinn Rechnungsjahr	558	0.2	152	0.1	127	0.1	249	0.1	289	0.1	259	0.1
Total Passiven	226'432	100.0	199'303	100.0	253'675	100.0	246'689	100.0	226'437	100.0	231'751	100.0
Gebäudeversicherungswerte:												
pro Wohnung in Franken	348'122		272'962		301'406		291'021		281'247		286'213	
in % des Anlagewertes brutto	166		152		142		124		141		138	

Tabelle 5: Erfolgsrechnungen 2012

Kosten und Erträge in Franken pro Wohnung und in % des Ertrages, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert

Anzahl Wohnungen	51 – 200		201 – 400		401 – 600		601 – 1'000		> 1'000		Gesamter Ø	
Anzahl Genossenschaften	7		10		8		11		14		50	
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	821		2'910		4'285		8'948		24'239		41'203	
Pro Wohnung in	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%	Fr.	%
Ertrag:												
Mietzinseinnahmen	15'283	98.82	13'315	98.5	14'866	98.9	15'189	99.0	13'885	98.9	14'257	98.9
Übrige Erträge	181	1.17	196	1.5	159	1.1	161	1.0	152	1.1	158	1.1
Total Ertrag	15'465	99.99	13'511	100.0	15'025	100.0	15'350	100.0	14'037	100.0	14'415	100.0
Aufwand:												
Steuern	280	1.811	78	0.6	66	0.4	141	0.9	163	1.2	144	1.0
Unterhalt und Reparaturen	3'778	24.43	3'950	29.2	3'590	23.9	3'293	21.5	3'076	21.9	3'253	22.6
Abgaben	575	3.718	795	5.9	821	5.5	756	4.9	749	5.3	758	5.3
Verwaltungskosten	1'012	6.544	858	6.4	918	6.1	882	5.7	878	6.3	884	6.1
Übrige Kosten	528	3.414	525	3.9	598	4.0	486	3.2	596	4.2	566	3.9
Zwischentotal I	6'173	39.92	6'206	45.9	5'993	39.9	5'558	36.2	5'462	38.9	5'607	38.9
Fremdkapitalzinsen	2'663	17.22	2'600	19.2	3'349	22.3	3'362	21.9	3'033	21.6	3'099	21.5
Betriebsergebnis I (= Cashflow)	6'629	42.86	4'705	34.8	5'683	37.8	6'430	41.9	5'542	39.5	5'709	39.6
Rückstellungen	21	0.136	0	0.0	25	0.2	121	0.8	116	0.8	98	0.7
Abschreib. Betriebseinrichtungen	129	0.834	49	0.4	153	1.0	138	0.9	122	0.9	124	0.9
Einlagen Erneuerungsfonds	3'768	24.36	2'806	20.8	3'388	22.5	2'879	18.8	3'151	22.4	3'104	21.6
Wertberichtigung	2'153	13.92	1'693	12.5	1'991	13.3	3'043	19.8	1'865	13.3	2'128	14.7
Nettoergebnis	558	3.602	157	1.2	126	0.8	249	1.6	288	2.1	257	1.8

Tabelle 6: Bilanz-Kennzahlen 2012

Bilanz-Kennzahlen, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert

Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Gesamter Ø
Anzahl Genossenschaften	7	10	7	12	14	50
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	821	2'910	4'285	8'948	24'239	41'203
1. Anschaffungskosten¹						
in Franken pro Wohnung	209'534	179'559	211'771	234'657	198'979	206'896
in % der Bilanzsumme	92.5 %	90.1 %	83.5 %	95.1 %	87.9 %	89.3 %
2. Wertberichtigung/Abschreibung						
in Franken pro Wohnung	36'244	32'403	34'396	36'936	34'026	34'626
in % der Anschaffungskosten	17.3 %	18.0 %	16.2 %	15.7 %	17.1 %	16.7 %
3. Buchwert²						
in Franken pro Wohnung	173'290	147'156	177'375	197'722	164'953	172'270
in % der Bilanzsumme	76.5 %	73.8 %	69.9 %	80.2 %	72.8 %	74.3 %
4. Langfristiges Fremdkapital						
in Franken pro Wohnung	138'739	128'413	175'977	159'342	146'536	150'944
in % der Anschaffungskosten	66.2 %	71.5 %	83.1 %	67.9 %	73.6 %	73.0 %
in % der Bilanzsumme	61.3 %	64.4 %	69.4 %	64.6 %	64.7 %	65.1 %
5. Erneuerungsfonds						
in Franken pro Wohnung	29'703	19'994	25'214	26'300	26'460	25'904
in % der Anschaffungskosten	14.2 %	11.1 %	11.9 %	11.2 %	13.3 %	12.5 %
in % der Bilanzsumme	13.1 %	10.0 %	9.9 %	10.7 %	11.7 %	11.2 %
in % des Gebäudeversicherungswertes ³	8.5 %	7.3 %	8.4 %	9.0 %	9.4 %	9.1 %
6. Eigenkapital⁴						
in Franken pro Wohnung	9'697	8'639	6'966	11'202	8'141	8'750
in % der Anschaffungskosten	4.6 %	4.8 %	3.3 %	4.8 %	4.1 %	4.2 %
in % der Bilanzsumme	4.3 %	4.3 %	2.7 %	4.5 %	3.6 %	3.8 %
7. Gebäudeversicherungswert						
in Franken pro Wohnung	348'122	272'962	301'406	291'021	281'247	286'213
in % der Anschaffungskosten	166.1 %	152 %	142 %	124 %	141 %	138 %

¹ Erstellungskosten inkl. Land oder kapitalisierte Baurechte sowie wertvermehrnde Erneuerungskosten

² Erstellungskosten inkl. Land oder kapitalisierte Baurechte sowie wertvermehrnde Erneuerungskosten abz. Wertberichtigungen

³ in Zürich steuerfrei, solange der gesamte Erneuerungsfonds 15 % der Versicherungssumme der Gebäude nicht übersteigt

⁴ Genossenschaftskapital ohne Jahresergebnis

Tabelle 7: Betriebs-Kennzahlen 2012

Betriebs-Kennzahlen und Rentabilität, nach Genossenschaftsgrösse gegliedert

Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Gesamter Ø
Anzahl Genossenschaften	7	10	7	12	14	43
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	821	2'910	4'285	8'948	24'239	41'203
1. Bruttorendite¹	7.29 %	7.42 %	7.02 %	6.47 %	6.98 %	6.89 %
2. Cashflow						
in Franken pro Wohnung	6'629	4'705	5'683	6'430	5'542	5'709
in % der Mietzinseinnahmen	43.4 %	35.34 %	38.23 %	42.33 %	39.91 %	40.04 %
3. Unterhalt und Reparaturen						
in Franken pro Wohnung	3'778	3'950	3'590	3'293	3'076	3'253
in % der Mietzinseinnahmen	24.7 %	29.67 %	24.15 %	21.68 %	22.15 %	22.82 %
4. Abgaben						
in Franken pro Wohnung	575	795	821	756	749	758
in % der Mietzinseinnahmen	3.8 %	5.97 %	5.52 %	4.98 %	5.39 %	5.32 %
5. Verwaltungskosten						
in Franken pro Wohnung	1'012	858	918	882	878	884
in % der Mietzinseinnahmen	6.6 %	6.44 %	6.18 %	5.81 %	6.32 %	6.20 %
6. Übrige Kosten						
in Franken pro Wohnung	528	525	598	486	596	566
in % der Mietzinseinnahmen	3.5 %	3.94 %	4.02 %	3.20 %	4.29 %	3.97 %
7. Fremdkapitalzinsen						
in Franken pro Wohnung	2'663	2'600	3'349	3'362	3'033	3'099
in % des langfristigen Fremdkapitals	1.9 %	2.0 %	1.9 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %
in % der Mietzinseinnahmen	17.4 %	19.53 %	22.53 %	22.13 %	21.84 %	21.74 %
8. Wertberichtigungen auf Liegenschaften						
in Franken pro Wohnung	2'153	1'693	1'991	3'043	1'865	2'128
in % der Anschaffungskosten ²	1.0 %	0.94 %	0.94 %	1.30 %	0.94 %	1.03 %
in % des Buchwerts ³	1.2 %	1.15 %	1.12 %	1.54 %	1.13 %	1.23 %
in % der Mietzinseinnahmen	14.1 %	12.71 %	13.39 %	20.03 %	13.43 %	14.92 %
9. Einlagen in den Erneuerungsfonds						
in Franken pro Wohnung	3'768	2'806	3'388	2'879	3'151	3'104
in % der Mietzinseinnahmen	24.7 %	21.07 %	22.79 %	18.95 %	22.69 %	21.77 %
in % des Gebäudeversicherungswertes ⁴	1.1 %	1.03 %	1.12 %	0.99 %	1.12 %	1.08 %

¹ Mietzinseinnahmen: Anschaffungskosten

² in Zürich bis 0,75 % der Anschaffungskosten (mit Land) steuerfrei

³ in Zürich bis 1,50 % vom Buchwert (mit Land) steuerfrei

⁴ in Zürich bis 1,00 % pro Jahr steuerfrei

Tabelle 8: Erhebungsgrundlagen 2012/2011

Genossenschaften in der Stadt Zürich	Anzahl Genossenschaften		Anzahl Wohnungen insgesamt		Durchschnittliche Anzahl Wohnungen pro Gen.	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Gruppeneinteilung/Jahr						
51 – 200 Wohnungen	7	0	821	0	117	0
201 – 400 Wohnungen	10	10	2'910	2'724	291	272
401 – 600 Wohnungen	8	7	4'285	3'525	536	504
601 – 1'000 Wohnungen	11	12	8'948	9'014	813	751
> 1'000 Wohnungen	14	14	24'239	23'793	1'731	1'700
Total	50	43	41'203	39'056	824	908

Tabelle 9: Die wichtigsten Kennzahlen 2012 mit Vorjahresvergleichen

Wohnungsbestand der Genossenschaften Gruppe 1: 51 – 200 Wohnungen

Mittelwerte pro Wohnung in den Jahren 2012 – 2009, in Franken

	2012/ Veränd. Vorjahr	2011/ Veränd. Vorjahr	2010/ Veränd. Vorjahr	2009	Mittelwert aller Wohnungen
Mietzinseinnahmen gesamt	15'283				
Gesamtkosten, davon	14'907				
Fremdkapitalzinsen	2'663				
Rücklagen, Abschreibungen	6'071				
Diverse Kosten, total	6'173				
Diverse Kosten, detailliert:	6'173				
Unterhalt und Reparaturen	3'778				
Abgaben	575				
Steuern	280				
Verwaltung	1'012				
Übrige Kosten	528				
Kennzahlen pro Wohnung:					
Wert Gebäudeversicherung	348'122				
Anschaffungskosten ¹	209'534				
Buchwerte Liegenschaften ²	173'290				
Fremdkapital, langfristiges	138'739				
Eigenkapital ³	9'697				
Erneuerungsfonds	29'703				
Wertberichtigungen	36'244				
Anzahl erfasster Wohnungen	821				

Für die Gruppe 1 wurden in den Vorjahren die Zahlen noch nicht erfasst.
Bitte beachten Sie die neue Tabelle 13 mit einer Mehrjahresübersicht der vorliegenden Kennzahlen.

¹ Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten (ohne Baukonti)

² Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen

³ Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven (ohne Jahres- und Bilanzserfolge)

Tabelle 10: Die wichtigsten Kennzahlen 2012 mit Vorjahresvergleichen

Wohnungsbestand der Genossenschaften Gruppe 2: 201 – 400 Wohnungen

Mittelwerte pro Wohnung in den Jahren 2012 – 2009, in Franken

	2012/ Veränd. Vorjahr		2011/ Veränd. Vorjahr		2010/ Veränd. Vorjahr		2009	Mittelwert aller Wohnungen
Mietzinseinnahmen gesamt	13'315	- 1.3	13'484	1.5	13'289	1.2	13'126	13'304
Gesamtkosten, davon	13'354	0.9	13'238	2.1	12'971	0.3	12'931	13'124
Fremdkapitalzinsen	2'600	- 11.9	2'950	- 1.7	3'001	- 6.5	3'209	2'940
Rücklagen, Abschreibungen	4'548	- 1.7	4'625	7.8	4'292	6.6	4'028	4'373
Diverse Kosten, total	6'206	9.6	5'663	- 0.3	5'678	- 0.3	5'694	5'810
Diverse Kosten, detailliert:	6'206	9.6	5'663	- 0.3	5'678	- 0.3	5'694	5'810
Unterhalt und Reparaturen	3'950	18.8	3'326	- 5.5	3'519	- 4.9	3'700	3'624
Abgaben	795	- 7.2	857	4.0	824	- 3.1	850	832
Steuern	78	- 43.5	138	4.5	132	29.4	102	113
Verwaltung	858	0.8	851	16.9	728	14.6	635	768
Übrige Kosten	525	6.9	491	3.4	475	16.7	407	475
Kennzahlen pro Wohnung:								
Wert Gebäudeversicherung	272'962	0.6	271'248	1.5	267'240	1.3	263'823	268'818
Anschaffungskosten ¹	179'559	6.2	169'033	6.8	158'211	0.5	157'362	166'041
Buchwerte Liegenschaften ²	147'156	3.9	141'573	7.3	131'992	- 0.2	132'215	138'234
Fremdkapital, langfristiges	128'413	9.0	117'857	2.6	114'905	3.3	111'256	118'108
Eigenkapital ³	8'639	- 4.4	9'033	1.2	8'928	0.7	8'865	8'866
Erneuerungsfonds	19'994	8.1	18'489	13.2	16'326	5.8	15'429	17'560
Wertberichtigungen	32'403	18.0	27'460	4.7	26'219	4.3	25'147	27'807
Anzahl erfasster Wohnungen	2'910	6.8	2'724	0.8	2'702	1.0	2'674	2'753

¹ Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten (ohne Baukonti)

² Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen

³ Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven (ohne Jahres- und Bilanzerfolge)

Tabelle 11: Die wichtigsten Kennzahlen 2012 mit Vorjahresvergleichen

Wohnungsbestand der Genossenschaften Gruppe 3: 401 – 600 Wohnungen

Mittelwerte pro Wohnung in den Jahren 2012 – 2009, in Franken

	2012/ Veränd. Vorjahr		2011/ Veränd. Vorjahr		2010/ Veränd. Vorjahr		2009	Mittelwert aller Wohnungen
Mietzinseinnahmen gesamt	14'866	7.4	13'836	-2.0	14'113	1.7	13'883	14'175
Gesamtkosten, davon	14'899	7.6	13'842	-2.6	14'212	-1.2	14'384	14'334
Fremdkapitalzinsen	3'349	14.3	2'929	3.6	2'827	-5.7	2'998	3'026
Rücklagen, Abschreibungen	5'557	14.5	4'855	-15.1	5'721	1.0	5'665	5'449
Diverse Kosten, total	5'993	-1.1	6'058	7.0	5'664	-1.0	5'721	5'859
Diverse Kosten, detailliert:	5'993	-1.1	6'058	7.0	5'664	-1.0	5'721	5'859
Unterhalt und Reparaturen	3'590	-4.0	3'741	12.6	3'322	-7.1	3'577	3'557
Abgaben	821	5.3	780	-2.4	799	4.3	766	792
Steuern	66	-25.0	88	25.7	70	62.8	43	67
Verwaltung	918	1.7	903	1.5	890	1.0	881	898
Übrige Kosten	598	9.5	546	-6.3	583	28.4	454	545
Kennzahlen pro Wohnung:								
Wert Gebäudeversicherung	301'406	9.5	275'242	-3.4	284'908	1.6	280'351	285'477
Anschaffungskosten ¹	211'771	10.8	191'085	0.2	190'676	5.7	180'385	193'479
Buchwerte Liegenschaften ²	177'375	9.7	161'743	0.9	160'311	5.8	151'575	162'751
Fremdkapital, langfristiges	175'977	6.1	165'828	13.6	145'954	9.7	133'054	155'203
Eigenkapital ³	6'966	-9.1	7'665	-9.6	8'481	2.7	8'260	7'843
Erneuerungsfonds	25'214	6.4	23'694	-1.0	23'936	10.7	21'626	23'618
Wertberichtigungen	34'396	17.2	29'342	-3.4	30'365	5.4	28'810	30'728
Anzahl erfasster Wohnungen	4'285	21.6	3'525	-12.5	4'030	-2.9	4'150	3'998

¹ Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten (ohne Baukonti)

² Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen

³ Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven (ohne Jahres- und Bilanzserfolge)

Tabelle 12: Die wichtigsten Kennzahlen 2012 mit Vorjahresvergleichen

Wohnungsbestand der Genossenschaften Gruppe 4: 601 – 1'000 Wohnungen

Mittelwerte pro Wohnung in den Jahren 2012 – 2009, in Franken

	2012/ Veränd. Vorjahr		2011 / Veränd. Vorjahr		2010/ Veränd. Vorjahr		2009	Mittelwert aller Wohnungen
Mietzinseinnahmen gesamt	15'189	1.2	15'004	1.5	14'789	3.6	14'281	14'816
Gesamtkosten, davon	15'101	1.9	14'822	2.9	14'407	1.7	14'171	14'625
Fremdkapitalzinsen	3'362	-4.7	3'529	-4.4	3'691	-5.0	3'887	3'616
Rücklagen, Abschreibungen	6'181	2.9	6'008	7.2	5'607	8.4	5'171	5'742
Diverse Kosten, total	5'558	5.2	5'284	3.4	5'109	-0.1	5'113	5'266
Diverse Kosten, detailliert:	5'558	5.2	5'284	3.4	5'109	-0.1	5'113	5'266
Unterhalt und Reparaturen	3'293	10.6	2'978	2.5	2'905	-2.2	2'969	3'035
Abgaben	756	5.6	716	-8.2	780	-1.5	792	761
Steuern	141	-11.3	159	47.2	108	-7.7	117	131
Verwaltung	882	-0.3	885	8.5	816	2.1	799	846
Übrige Kosten	486	-11.0	546	9.2	500	14.7	436	492
Kennzahlen pro Wohnung:								
Wert Gebäudeversicherung	291'021	0.6	289'265	3.6	279'331	2.4	272'851	283'117
Anschaffungskosten ¹	234'657	9.6	214'058	2.7	208'448	4.6	199'370	214'133
Buchwerte Liegenschaften ²	197'721	10.8	178'462	1.9	175'084	4.1	168'248	179'879
Fremdkapital, langfristiges	159'342	0.8	158'043	1.1	156'271	7.7	145'132	154'697
Eigenkapital ³	11'202	14.0	9'828	14.6	8'578	2.9	8'339	9'487
Erneuerungsfonds	26'300	3.2	25'480	6.8	23'861	9.6	21'768	24'352
Wertberichtigungen	36'936	3.8	35'596	6.7	33'365	7.2	31'122	34'255
Anzahl erfasster Wohnungen	8'948	-0.7	9'014	-18.6	11'068	0.1	11'055	10'021

¹ Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten (ohne Baukonti)

² Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen

³ Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven (ohne Jahres- und Bilanzerfolge)

Tabelle 13: Die wichtigsten Kennzahlen 2012 mit Vorjahresvergleichen

Wohnungsbestand der Genossenschaften Gruppe 5: über 1000 Wohnungen

Mittelwerte pro Wohnung in den Jahren 2012 – 2009, in Franken

	2012/ Veränd. Vorjahr		2011/ Veränd. Vorjahr		2010/ Veränd. Vorjahr		2009	Mittelwert aller Wohnungen
Mietzinseinnahmen gesamt	13'855	0.3	13'814	-0.7	13'909	1.1	13'753	13'833
Gesamtkosten, davon	13'749	0.1	13'731	-1.1	13'877	0.1	13'862	13'805
Fremdkapitalzinsen	3'033	-4.9	3'188	-3.4	3'299	-1.8	3'360	3'220
Rücklagen, Abschreibungen	5'254	1.2	5'191	-1.8	5'287	0.3	5'273	5'251
Diverse Kosten, total	5'462	2.0	5'353	1.2	5'291	1.2	5'229	5'334
Diverse Kosten, detailliert:	5'462	2.0	5'353	1.2	5'291	1.2	5'229	5'334
Unterhalt und Reparaturen	3'076	-	3'076	-2.6	3'157	7.3	2'942	2'965
Abgaben	749	1.4	739	-0.5	743	-11.3	838	767
Steuern	163	27.3	128	54.2	83	-17.8	101	119
Verwaltung	878	2.9	853	7.7	792	1.8	778	825
Übrige Kosten	596	7.0	557	7.9	516	-9.5	570	560
Kennzahlen pro Wohnung:								
Wert Gebäudeversicherung	281'247	0.5	279'792	-0.5	281'080	0.6	279'402	280'380
Anschaffungskosten ¹	198'979	2.0	195'023	6.8	182'653	2.2	178'751	188'852
Buchwerte Liegenschaften ²	164'953	1.9	161'802	7.8	150'159	1.9	147'409	156'081
Fremdkapital, langfristiges	146'536	2.9	142'424	5.9	134'455	5.5	127'430	137'711
Eigenkapital ³	8'141	4.5	7'794	2.2	7'629	4.3	7'316	7'720
Erneuerungsfonds	26'460	7.0	24'728	4.6	23'635	7.2	22'047	24'218
Wertberichtigungen	34'026	2.4	33'221	2.2	32'494	3.7	31'342	32'771
Anzahl erfasster Wohnungen	24'239	1.9	23'793	16.0	20'504	-0.5	20'602	22'285

¹ Ursprüngliche Erstellungskosten inkl. Land und aktivierter Renovationskosten (ohne Baukonti)

² Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen

³ Genossenschaftskapital inkl. versteuerte Reserven (ohne Jahres- und Bilanzserfolge)





IMPRESSUM

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften | Rechnungsjahr 2012

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

VERFASSER DER STATISTIK: Balz Christen

DATUM: Oktober 2013

Mit Unterstützung der



Zürcher
Kantonalbank