



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

**Finanzierungs- und Kostenstrukturen von
Zürcher Wohnbaugenossenschaften**

Verfasser: Peter Zurbuchen
peter_zurbuchen@bluewin.ch

Eingereicht bei: Dr. phil. Daniel Maerki

Abgabedatum: 18. August 2014

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary	VII
1 Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Problemstellung	2
1.3 Zielsetzung und Forschungsfrage	3
1.4 Abgrenzung des Themas	4
1.5 Vorgehen.....	5
2 Grundlagen	6
2.1 Begriffsdefinitionen	6
2.1.1 Gemeinnütziger Wohnraum	6
2.1.2 Preisgünstiger Wohnraum	7
2.1.3 Grundsatz der Kostenmiete	9
2.1.4 Subventionierter Wohnraum	10
2.2 Stand der Forschung	12
2.3 Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich	14
2.4 Wohnbaupolitik der Stadt Zürich.....	16
2.4.1 Wohnpolitik.....	16
2.4.2 Wohnbaupolitik und Landvergabe im Baurecht	16
2.4.3 Wohnbauförderung.....	17
2.5 Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	18
2.5.1 “Grundsätze 24”	18
2.5.2 Mietzinsreglement der Stadt Zürich.....	19
2.5.3 Rechnungsreglement der Stadt Zürich	19
2.5.4 Steuern.....	20
2.6 Mietwohnungspreise der Stadt Zürich im Vergleich	20
3 Empirische Untersuchung – Zürcher Wohnbaugenossenschaften im Vergleich	22
3.1 Beschreibung des methodischen Ansatzes.....	22
3.2 Einführung in die Kostenstatistik 2012 der Zürcher WBG	23

3.3	Kennzahlen der Kostenstatistik 2012 der Zürcher WBG	24
3.3.1	Kennzahlen zur Bilanz	24
3.3.2	Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	26
3.4	Ermittlung der Kostentreiber und Einflussfaktoren	29
3.5	Analyse der Kostentreiber anhand der Kostenstatistik 2012	32
3.5.1	Abschreibungen und Rückstellungen	33
3.5.2	Finanzierungskosten	35
3.5.3	Unterhalts- und Reparaturkosten	37
3.5.4	Zusammenfassung	37
3.6	Vertiefte Analyse der Kostentreiber - Teilgruppen und Fallbeispiele	38
3.6.1	Ausgangslage, Vorgehen und Datenquellen	38
3.6.2	Vertiefte Analyse anhand von Teilgruppen	39
3.6.3	Altersindex	42
3.6.4	Analyse auf Stufe der einzelnen Siedlung	44
3.6.5	Vertiefte Analyse anhand von Fallbeispielen	44
3.7	Verifizierung der Ergebnisse mittels Expertengesprächen	46
3.7.1	Vertreter der Wohnbaugenossenschaften	47
3.7.2	Vertreter der Bankenbranche	49
3.7.3	Vertreterin der Stadt Zürich	54
4	Schlussbetrachtung	57
4.1	Fazit	57
4.2	Diskussion	59
4.3	Ausblick	60
	Literaturverzeichnis	61
	Anhang	65

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
BFS	Schweizer Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CUREM	Center for Urban & Real Estate Management Zürich
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
FdR	Fonds de roulement
GVW	Gebäudeversicherungswert
HBG	Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft
LVZ	Liegenschaftsverwaltung Zürich
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
NPO	Nonprofit Organisation
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich
SVW	Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
SWE	Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung
WBFV	Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich
WBG	Wohnbaugenossenschaft / Baugenossenschaften
WBG-ZH	Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich
WFG	Wohnraumförderungsgesetz des Bundes
WFV	Wohnraumförderungsverordnung des Bundes
WHG	Wohnung
ZKB	Zürcher Kantonalbank

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme im gemeinnützigen Wohnungsbau; Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich (2012)	9
Abbildung 2:	Anzahl subventionierter Wohnungen; Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich (2011)	11
Abbildung 3:	Mietpreise pro m ² , nach Marktsegment, Zimmerzahl und Stadtkreis, Statistik Stadt Zürich (2009), S. 133	21
Abbildung 4:	Vermögens- und Finanzierungsstruktur, Christen (2012), S. 5	25
Abbildung 5:	Verschuldungsgrad, Christen (2012), S. 6	26
Abbildung 6:	Zusammensetzung der Kosten, Christen (2012), S. 16	28
Abbildung 7:	Entwicklung der Kosten 1992-2012, Christen (2012), S. 18	29
Abbildung 8:	Möglichkeiten der aktiven Einflussnahme auf den Anlagewert und den effektiven Aufwand	30
Abbildung 9:	Kostenpositionen und sämtliche an der Finanzierung beteiligten Institutionen, Folien ZKB (2014)	50
Abbildung 10:	Entwicklung der Hypothekarzinsen seit 1990, Folien ZKB (2014)	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Durchschnittliche Monatsmietpreise pro m2 nach Marktsegment, Zimmerzahl und Bauperiode, Statistik Stadt Zürich (2009), S. 133	21
Tabelle 2:	Erhebungsgrundlagen, Christen (2012), S.32	24
Tabelle 3:	Kostenmiete im Vergleich zu den effektiven Mietzinsen, Christen (2012), S.14	26
Tabelle 4:	Erfolgsrechnungen 2012, Christen (2012), S.30	33
Tabelle 5:	Betriebs-Kennzahlen 2012, Christen (2012), S.32	35
Tabelle 6:	Die wichtigsten Kennzahlen 2012, Christen (2012), S.27	36
Tabelle 7:	Erfolgsrechnungen 2012, Christen (2012), S.30	37
Tabelle 8:	Kostenpositionen 2012, Christen (2012), S.27	38
Tabelle 9:	Zusammenfassung der Teilgruppe mit 51-200 Wohnungen nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr	39
Tabelle 10:	Zusammenfassung der Teilgruppe mit >1'000 Wohnungen nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr	40
Tabelle 11:	Vergleich der Gesamtkosten pro Wohnung und pro Zimmer beider WBG Gruppen	40
Tabelle 12:	Mieteinnahmen, Kosten und Kennzahlen pro Zimmer, Hochrechnung gemäss Zimmerfaktor	41
Tabelle 13:	Gewichteter Altersindex der Portfolien der beiden Gruppen von WBG	43
Tabelle 14:	Effektive Mieteinnahmen, Kennzahlen pro Zimmer und Altersindex beider WBG Gruppen	44
Tabelle 15:	Kennzahlen pro m2 Wohnfläche (HNF), je 3 Fallbeispiele beider WBG Gruppen	45
Tabelle 16:	Mietzinsentwicklung bei Veränderung des Referenzzinssatzes, Christen (2012), S.25	52
Tabelle 17:	Gegenüberstellung der Ergebnisse der verschiedenen Berechnungsarten, die wichtigsten Kennzahlen pro Wohnung, pro Zimmer und pro m2 (HNF)	58

Executive Summary

Dem Stimmvolk der Stadt Zürich wurde am 27. November 2011 ein wohnpolitischer Grundsatzartikel mit der Überschrift „Bezahlbare Wohnungen für Zürich“ vorgelegt. Mit der deutlichen Annahme dieser Abstimmungsvorlage und der daraus resultierenden Aufnahme in die Gemeindeordnung hat sich die Stadt Zürich dazu verpflichtet, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete erstellt sind, bis ins Jahr 2050 auf einen Drittel aller Mietwohnungen zu erhöhen und sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils preisgünstiger Wohnungen einzusetzen.

Vor dem Hintergrund dieser ambitionierten Ziele untersuchte die vorliegende Arbeit die Frage, ob kleine selbstverwaltete oder grosse Wohnbaugenossenschaften mit einer Geschäftsstelle die geeigneteren und effizienteren Partner der Stadt Zürich sind, um preisgünstige Wohnungen anzubieten.

Für die Beantwortung dieser Frage wurden zuerst die Einflussfaktoren anhand des für gemeinnützige Wohnbauträger geltenden Mietzinsreglements der Stadt Zürich analysiert und mittels der Daten der Kostenstatistik 2012 des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich die wichtigsten Kostentreiber eruiert. Die anschliessende vertiefte Analyse der Kostentreiber kam zum Ergebnis, dass die effektiven Mieteinnahmen pro Zimmer in beiden Gruppen in vergleichbarer Höhe liegen.

Dieses Resultat wurde aber durch die Untersuchung der Altersstrukturen der Immobilienbestände der beiden Gruppen relativiert, da aufgezeigt werden konnte, dass die Gruppe der kleinen Wohnbaugenossenschaften im Durchschnitt einen deutlich älteren Immobilienbestand aufweist als die Gruppe der grossen Wohnbaugenossenschaften. Demzufolge erreichen die grossen Wohnbaugenossenschaften ein vergleichbares Ergebnis mit einem durchschnittlich jüngeren und zeitgemässeren Immobilienbestand, weshalb ihnen als Gruppe, nicht als einzelne Wohnbaugenossenschaft, ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis nachgewiesen werden kann.

Die gewonnen Erkenntnisse wurden abschliessend mittels Expertengesprächen überprüft und kritisch hinterfragt. Alle befragten Experten bekundeten ihr Interesse an der Erhebung und transparenten Darstellung von Kennzahlen und Benchmarks, wiesen aber darauf hin, dass die ermittelten Werte mit der nötigen Vorsicht zu verwenden seien, da Wohnbaugenossenschaften eine sehr heterogene Branche sind, sich stark voneinander unterscheiden und jede in einem gewissen Sinne ein Spezialfall darstellt.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Am 21. April 1907, in einer Zeit grosser Wohnungsnot, beschloss das Volk den Bau der ersten kommunalen Wohnsiedlung Limmatstrasse im Kreis 5.¹ Im Anschluss daran trat im September 1907 eine neue Gemeindeordnung in Kraft, welche die Stadt Zürich verpflichtete „die Erstellung gesunder und billiger Wohnungen zu fördern“.² Damit begann die städtische Wohnbauförderung und eine bis heute dauernde Partnerschaft zwischen der Stadt Zürich und den Wohnbaugenossenschaften.

Im Rahmen der neuen Wohnbaupolitik erlies der Stadtrat im Jahre 1910 eine Reihe von Grundsätzen zur Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften, welche Finanzbeihilfe miteinschlossen. Fortan mussten die Baugenossenschaften nur noch 10% Eigenkapital für den Siedlungsbau aufbringen. Ergänzt wurden diese Massnahmen durch die Abgabe von Bauland und Darlehen. 1924 wurden diese Grundsätze mit einer hohen Zustimmung des Volkes von 87% angepasst, was unter anderem zur Folge hatte, dass sich der Anteil des benötigten Eigenkapitals zur Erstellung gemeinnütziger Wohnungen auf 6% reduzierte. Diese Grundsätze, als „Grundsätze 24“ bekannt und auch heute noch gültig, lösten zwischen 1924 und 1932 einen ersten Genossenschafts- und Bauboom aus und sind der massgebliche Grund, weshalb der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt Zürich bis heute auf rund 25% angestiegen ist.

Hundert Jahre nach der Gründerzeit wurde dem Stimmvolk der Stadt Zürich am 27. November 2011 ein weiterer wohnpolitischer Grundsatzartikel mit dem Titel „Bezahlbare Wohnungen für Zürich“ vorgelegt. Dieser Grundsatzartikel wurde vom Volk mit einem Anteil von 75.9% Ja-Stimmen angenommen.³ Seither finden sich auf Seite 4 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich unter Art. 2^{quater} folgende Passagen: „¹Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein und verpflichtet sich dem Ziel einer sozialen Durchmischung in allen Quartieren und der Sicherung von Familienwohnungen.“ Weiter ist an gleicher Stelle zu lesen: „⁴Sie sorgt dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder

¹ Vgl. Schmid, P. u.a., 2007, S. 3

² Vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S. 9

³ Vgl. Abstimmungsresultate auf der Internetseite der Stadt Zürich unter https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/vergangene_termine/111127/resultate.html

Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, stetig erhöht. Sie strebt einen Anteil von einem Drittel an allen Mietwohnungen an.“ Und schliesslich: „⁵Über das Erreichen dieser Ziele legt der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Rechenschaft ab“. Die abschliessende Zieldefinition steht dann am Ende der Gemeindeordnung unter Art. 123. „Für das Erreichen von einem Drittel des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern setzt die Gemeinde das Jahr 2050 als Ziel.“ Gegner und Kritiker des Grundsatzartikels hielten dagegen, dass diese Zielformulierung unrealistisch und kaum finanzierbar sei. Sie stören sich daran, dass zusätzliche preisgünstige Wohnungen zu Lasten der Allgemeinheit geschaffen werden und nicht eindeutig geklärt sei, wer davon profitieren soll.⁴

1.2 Problemstellung

Der Auftrag für die Stadt Zürich ist damit klar formuliert. Für die Umsetzung dieser ambitionierten Ziele ist sie auf die partnerschaftliche Kooperation mit den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt angewiesen. Der Zusammenarbeit und dem Dialog mit Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgern wird deshalb hohe Beachtung geschenkt.⁵ Aus Sicht der Stadt stellt sich die Frage, welches die effektivsten Partner zur Erreichung ihrer Ziele sind. Die Stadt wird sich zukünftig auch die Frage stellen müssen, mit welchen Anreizen sie die unterschiedlichen Akteure zum gewünschten Handeln motivieren kann.

Im "Programm Wohnen" vom Juli 2012 hält der Stadtrat die drei Hauptziele seiner Wohnpolitik fest: Attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten, sozialpolitische Stabilität dank sozialer Durchmischung und partnerschaftliche Kooperation mit den wichtigen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt. Zur Erreichung der drei Hauptziele formuliert er 4 Stossrichtungen und 21 Massnahmen.⁶ Mit dieser Vielzahl von Massnahmen strebt der Stadtrat nach einer ganzheitlichen Lösung für eine sehr komplexe Aufgabenstellung.

Die vorliegende Arbeit wird diverse gesellschaftliche, soziale, ökologische und städtebauliche Aspekte aussparen, welche sowohl im "Programm Wohnen" des Stadtrates Eingang fanden, als auch für Wohnbaugenossenschaften (im Folgenden mit WBG

⁴ Vgl. Stadtrat von Zürich 2011a, S.12

⁵ Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich 2012, S.5

⁶ Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich 2012, S.5-9

abgekürzt) von Bedeutung sind und sich hauptsächlich auf ein Teilziel der Wohnpolitik, auf die Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum konzentrieren.

1.3 Zielsetzung und Forschungsfrage

Vor dem Hintergrund des in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich unter Art. 2^{quater} formulierten Auftrages untersucht die vorliegende Arbeit die Wirtschaftlichkeit und Effizienz von WBG.

Die Arbeit analysiert zuerst die für gemeinnützige Wohnbauträger geltenden rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen. Diese bilden die Ausgangslage für die Untersuchung der Finanzierungs- und Kostenstrukturen der WBG unterschiedlicher Grösse. Die Arbeit erhofft sich neben einem vertieften Verständnis für die Abhängigkeiten und Mechanismen, dass die gewonnenen Erkenntnisse einerseits eine Orientierungshilfe für das zukünftige Handeln der WBG sein werden und andererseits die Verantwortlichen der Stadt Zürich bei ihren Entscheidungen unterstützen. Idealerweise schaffen die gewonnenen Erkenntnisse eine Entscheidungsgrundlage bei Fragen der Zusammenarbeit von Stadt und WBG, bei Fragen hinsichtlich Optimierungspotenzial, Wachstums-, Fusions- oder Umstellungsabsichten von selbstverwalteten auf „professionell“ geführte WBG, oder umgekehrt. Das Wissen über Vor- und Nachteile, Stärken und Schwächen, Chancen und Gefahren von unterschiedlich grossen WBG wird dabei wertvoll sein. Aus diesem Grund soll folgende offene Forschungsfrage untersucht und beantwortet werden:

Sind kleine selbstverwaltete oder grosse Wohnbaugenossenschaften mit einer Geschäftsstelle die effizienteren Partner der Stadt Zürich um preisgünstige Wohnungen zu erhalten oder neue zu schaffen?

Um diese Frage zu beantworten werden in einem ersten Schritt die entscheidenden Einflussfaktoren und die wichtigsten Kostentreiber ermittelt. Diese werden anschliessend anhand einer vertieften Untersuchung von kleinen (51-200WHG) und grossen WBG (>1000WHG) analysiert und die Ergebnisse mittels Expertengesprächen verifiziert.

Aus obiger Forschungsfrage werden drei Arbeitshypothesen abgeleitet:

- Kleine haben höhere Unterhaltskosten als grosse WBG.
- Kleine haben höhere Kapitalzinskosten als grosse WBG.

- Kleine machen weniger Rückstellungen und Abschreibungen als grosse WBG.

1.4 Abgrenzung des Themas

Wie im Titel angedeutet beschränkt sich die Untersuchung der vorliegenden Arbeit auf das Thema der Finanzierungs- und Kostenstrukturen von WBG mit Wohnungen im Grossraum Zürich. Alle anderen gemeinnützigen Wohnbauträger wie Stiftungen, Vereine oder die öffentliche Hand sind nicht Teil der Untersuchung. Der Grund für die Erweiterung des räumlichen Perimeters von der Stadt auf den Grossraum Zürich erklärt sich dadurch, dass einige der untersuchten Stadt Zürcher WBG im Rahmen der allgemeinen Stadtflucht (1960-1980), sowie aus Gründen der Bodenknappheit im Verlaufe der Zeit auch ausserhalb der Stadt Siedlungen erstellten.

Betrachtet man ausschliesslich die Stadt Zürich, so sieht es in Zahlen wie folgt aus: Ende 2011 verfügte Zürich über 209'800 Mietwohnungen, wovon rund 52'700 Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern standen. Das entspricht ca 25% aller Wohnungen in der Stadt Zürich.⁷ Mit einem Anteil von rund 37'150 Wohnungen, das entspricht 17.7%, sind die WBG der bedeutendste Akteur unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Der Stadt Zürich, den städtischen Stiftungen sowie anderen öffentlichen Eigentümern gehören die restlichen 15'550 Wohnungen.

Die vorliegende Arbeit stützt sich auf Datenerhebungen des Regionalverbandes Wohnbaugenossenschaften Zürich (im Folgenden mit WBG-ZH abgekürzt). Die vom ihnen durchgeführte statistische Erhebung über die Kostenstruktur von WBG erfasste im Geschäftsjahr 2012 die Daten von 50 WBG mit insgesamt 41'203 Wohnungen.⁸ Das entspricht rund 75% aller Genossenschaftswohnungen des WBG-ZH, weshalb von einer hohen Repräsentativität ausgegangen werden kann.

Die Fokussierung des Themas auf Fragen der Wirtschaftlichkeit wird den vielseitigen Absichten und Leistungen der gemeinnützigen WBG nicht gerecht. Es handelt sich dabei um eine methodische Reduktion, um einen Teilaspekt vertieft untersuchen zu können, ohne den Wert und die Bedeutung der anderen Leistungen in Frage zu stellen. Auch die Klärung der Frage, inwieweit die WBG die Zielsetzungen des Volkstent-scheides vom November 2011 gutheissen ist nicht Teil der vorliegenden Untersuchung.

⁷ Vgl. Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2013, S. 226

⁸ Vgl. Christen, 2012, S.4

Sie analysiert lediglich anhand der Zahlen aus Bilanzen, Jahresberichten und Erhebungen, welche Resultate die unterschiedlich grossen WBG effektiv vorweisen.

1.5 Vorgehen

Der methodische Ansatz gliedert sich in zwei Phasen. In der ersten Phase werden mittels einer Desktop-Recherche sämtliche für die Fragestellung relevanten Grundlagen erarbeitet. Diese bilden die Ausgangslage und schaffen die für das Verständnis der Arbeit notwendige Einbettung des Themas. In der zweiten Phase wird die forschungsleitende Frage in einem mehrstufigen empirischen Verfahren sowohl quantitativ als auch qualitativ untersucht.

Das Kapitel Grundlagen beginnt mit der Definition der wichtigsten Begriffe die für gemeinnützige WBG von Bedeutung sind. Anschliessend wird der aktuelle Stand der Forschung, die Entwicklung der WBG und die Wohnbaupolitik der Stadt Zürich erläutert. Die im Unterkapitel 2.5 behandelten rechtlichen Rahmenbedingungen sind für die vorliegende Arbeit von entscheidender Bedeutung, da die Finanzierungs- und Kostenstrukturen der gemeinnützigen WBG in starkem Masse von diesen beeinflusst sind. Das Kapitel Grundlagen wird mit einem Vergleich der Wohnungsmietpreise abgeschlossen, um den allgemeinen Wohnungsmarkt der Stadt Zürich, der nach anderen Prinzipien strukturiert ist als derjenigen von gemeinnützigen WBG, vom diesem abzugrenzen und die Unterschiede deutlich zu machen.

Die zweite Phase umfasst die empirische Untersuchung der Finanzierungs- und Kostenstrukturen der Zürcher WBG. In einem ersten Schritt werden die WBG in Gruppen unterschiedlicher Grösse unterteilt. Anschliessend wird die von WBG-ZH erhobene Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften vorgestellt. Die letzte erhobene Kostenstatistik aus dem Jahre 2012 wird im Hinblick auf die vorliegende Fragestellung untersucht. Dabei soll geklärt werden, ob sich die drei Arbeitshypothesen in ihrer Grundtendenz bestätigen lassen oder nicht. Diese Analyse erhofft sich zudem klärende Aussagen über die Kostentreiber und Einflussfaktoren. Sind diese ermittelt, so werden sie in einer vertieften Analyse anhand von Teilgruppen und Fallbeispielen genauer untersucht. Mit Hilfe von abschliessenden Expertengesprächen werden die ermittelten Resultate hinsichtlich ihrer Qualität überprüft. Durch die Überlagerung und Zusammenfassung sämtlicher Ergebnisse wird sich schliesslich zeigen, ob sich die offene Forschungsfrage sowie die drei daraus abgeleiteten Arbeitshypothesen bestätigen lassen oder nicht.

Den Abschluss der Arbeit bildet eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse, eine kritisch Beurteilung des methodischen Vorgehens, eine Einstufung der Aussagekraft der Arbeit, sowie ein Ausblick auf mögliche weiterführende Untersuchungen zum Thema.

2 Grundlagen

2.1 Begriffsdefinitionen

Die Begriffe „gemeinnütziger“, „preisgünstiger“ und „subventionierter“ Wohnraum, sowie derjenige der „Kostenmiete“ und des „Spekulationsverzichtes“ sind von grundlegender Bedeutung für das Verständnis der vorliegenden Arbeit. Da diese Begriffe, speziell die damit verbundenen verbindlichen Vorgaben und rechtlichen Rahmenbedingungen, einen entscheidenden Einfluss auf die Finanzierungs- und Kostenstrukturen der WBG ausüben, werden sie näher umschrieben.

2.1.1 *Gemeinnütziger Wohnraum*

„Als gemeinnützig wird grundsätzlich eine Tätigkeit bezeichnet, die darauf abzielt, das allgemeine Wohl zu fördern und dabei keine eigenen Interessen in materieller und wirtschaftlicher Hinsicht verfolgt.“⁹

Welche Definitionen bestehen im Bereich des Wohnungsbaus? Im Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) vom 21. März 2003, findet sich in Artikel 4 Absatz 3 folgende Definition zum Begriff Gemeinnützigkeit: „³Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.“

Damit ein Wohnbauträger als gemeinnützig gelten kann, müssen entsprechende Vorgaben und Zweckbestimmungen in deren Statuten festgehalten und von ihnen eingehalten werden. Zu den zwingend einzuhaltenden Vorgaben gehören insbesondere das Prinzip der Kostenmiete sowie der dauerhafte Spekulationsentzug des Wohnraumes. Das Einhalten des Prinzips der Kostenmiete bedeutet bei gemeinnützigen Wohnbauträgern, dass keine oder höchstens geringfügige Gewinne erwirtschaftet werden und die Mietzinsen den Selbstkosten entsprechen. Die Kostenmiete ist damit ein integrierender Bestandteil des Prinzips der Gemeinnützigkeit. Der zweite, ebenfalls statuarisch

⁹ Bühlmann / Spori 2010, S.4

festzuhaltende Grundsatz des dauerhaften Spekulationsentzuges eines gemeinnützigen Wohnbauträgers bezieht sich auf die Zweckbestimmung. Dieser legt fest, dass bei der Auflösung einer Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung, nach Rückzahlung des einbezahlten Kapitals an die Mitglieder, der verbleibende Teil des Vermögens für den gleichen Zweck wiederverwendet wird, um „dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken“ (Art. 37 WFV). Diese Grundsätze, die in Artikel 37 der Wohnförderungsverordnung (WFV) als Voraussetzung einer gemeinnützigen Organisation verankert sind, müssen in ihren Statuten festgehalten sein. Darüber hinaus müssen die Bauträger Mindestanforderungen bezüglich Geschäftsführung, Rechnungslegung und Revision erfüllen (vgl. Art 39 ff. WFV).

Die Verbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Schweiz und das Bundesamt für Wohnungswesen haben sich gemeinsam auf Grundsätze geeinigt und diese in einer Charta festgehalten. Im Unterschied zu den obigen Kriterien, welche in der Gesetzgebung des Bundes verankert sind, haben die Grundsätze der Charta keine rechtsverbindliche Kraft. Sie stellen eher ein Branchenleitbild für gemeinnützigen Wohnbauträger dar.

Der erste Grundsatz der Charta lautet: „Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum. Dieser bleibt der Spekulation entzogen. Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.“¹⁰ Der gemeinnützige Wohnungsbau soll weiter Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anbieten, insbesondere für Familien, Behinderte, Betagte und Haushalte mit geringen Einkommen und damit eine gute Durchmischung fördern. Und schliesslich ist es ein Anliegen, durch eine gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege zu einer langfristigen Werterhaltung der Liegenschaften beizutragen.

2.1.2 *Preisgünstiger Wohnraum*

Anders als beim Begriff „gemeinnützig“ handelt es sich beim Begriff „preisgünstig“ um einen unbestimmten Rechtsbegriff der durch Auslegung ermittelt werden muss. „Aus den erwähnten Bundeserlassen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum lässt sich – soweit ersichtlich – keine eindeutige Definition ableiten.“¹¹ Es finden sich lediglich

¹⁰ Die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz ist auf der Internetseite des Bundesamtes für Wohnungswesen verfügbar.

¹¹ Bühlmann / Spori 2010, S.6

Umschreibungen. Im Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) steht im Artikel 1 Absatz 1, dem Zweckartikel, dass „Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen“ gefördert werden soll. In Artikel 10 WFG wird von „Mietwohnungen zu günstigen Mietzinsen“ gesprochen und im Artikel 37 Absatz 1 des WFG wird verlangt, dass die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus den Bedarf an „Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen“ decken. All diese Umschreibungen sind zu ungenau und genügen nicht, um daran Rechtsfolgen knüpfen. Preisgünstigkeit kann also nicht absolut, sondern nur relativ eingeschätzt werden. Die Beurteilung, ob eine Wohnung preisgünstig ist oder nicht, ist dabei in hohem Masse personen- und lageabhängig.¹² So kann eine Wohnung, die in einer Stadt oder an einem besonders attraktiven oder nachgefragten Standort als preisgünstig gilt in einer ländlichen Regionen oder an einem weniger attraktiven Standort mit kleiner Nachfrage als teuer beurteilt werden.¹³

Aufgrund der begrifflichen Unschärfe wird in der Praxis auch sehr unterschiedlich damit umgegangen. Für die Amtsstelle Stadtentwicklung Zürich gilt eine Mietzinsbelastung als hoch, respektive als unzulängliche Wohnraumversorgung, wenn der Bruttomietzins im Verhältnis zum Bruttohaushaltseinkommen die Grenze von 25% überschreitet.¹⁴ Diese Definition der relativen Mietzinsbelastung stützt sich auf eine Vorgabe des Bundesamtes für Wohnungswesen. Gemäss einer Studie der Stadt Zürich aus dem Jahr 2011 herrscht ein Mangel an Wohnungsangeboten in den tiefen Preissegmenten für tiefe Haushaltseinkommen.¹⁵ „Es zeigt sich jedoch, dass auch bei einem Anteil der mittelständischen Haushalte (bis 90'000 Franken Haushaltseinkommen) der theoretisch tragbare Mietzins den effektiven Mietzins übersteigt.“¹⁶ Die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum scheint zumindest theoretisch gesehen auch für diese Bevölkerungsschicht knapp zu sein. Das Thema Preisgünstigkeit ist also immer eng verbunden mit der Zielgruppe. Im Gegensatz zur Stadt stützen sich die gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Zürich, speziell die WBG, bei der Beurteilung der Preisgünstigkeit von Wohnraum auf den Grundsatz der Kostenmiete.

¹² Vgl. Friederich 2012, S 5

¹³ Vgl. Bühlmann / Spori 2010, S.6

¹⁴ Vgl. Martinovits 2011, S.10

¹⁵ Vgl. Martinovits 2011, S.10

¹⁶ Friederich 2012, S.6

2.1.3 Grundsatz der Kostenmiete

Wie im Kapitel 2.1.1. dargestellt hält das WFG fest, dass gemeinnützige Wohnbauträger keine Gewinne erzielen dürfen. Und diese Bedingung erfüllen Sie, indem Sie sich an den Grundsatz der Kostenmiete halten. In einer Medienmitteilung des Wohnbundes vom 12.12.2008 steht dazu: „Allein die rund 160‘000 Schweizer Genossenschaftswohnungen, welche die Kostenmiete anwenden, sind gemäss einer Erhebung aus dem Jahr 2000 bei gleicher Wohnfläche um rund 15 % günstiger als die Gesamtheit der Mietwohnungen.“¹⁷

Die Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich und in Anlehnung daran das Mietzinsreglement der Stadt Zürich definieren die höchstzulässige Mietzinssumme pro Siedlung. Die Mietzinskalkulation setzt sich aus zwei Positionen, den Kapitalkosten und den Betriebskosten, zusammen. Die Kapitalkosten resultieren dabei aus den Anlagekosten (Land- und Erstellungskosten) eines Objektes und deren Verzinsung während die Betriebskosten aus der Gebäudeversicherungssumme und der Betriebsquote berechnet werden. Die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals orientiert sich an der Höhe des Referenzzinssatzes und liegt aktuell bei 2.00%, während die Betriebsquote bei 3.25% festgesetzt ist. Diese Quote beinhaltet die Kosten für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung sowie für Abschreibungen und Rückstellungen für periodische Erneuerungen. Der Abbildung 1 des Büros für Wohnbauförderung kann die Formel zur Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme entnommen werden.

Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau

Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme
(«Faustregel», gem. städt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)

Anlagekosten	x	Verzinsung* <small>*Referenzzinssatz BWO</small>	=	Kapitalkosten <small>(evtl. + Baurechtzins)</small>
Geb.vers.summe	x	Betriebsquote	=	übrige Kosten <small>(Betriebskosten)</small>
Kapitalkosten	+	übrige Kosten	=	Höchstzulässige Mietzinssumme

Abb. 1: Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme; Stadt Zürich, Büro für WBF, 13.06. 2012

Aus der Formel wird ersichtlich, dass buchhalterische Wertsteigerungen von Grundstücken und Siedlungen keinen Einfluss auf die höchstzulässige Mietzinssumme haben,

¹⁷ Bühlmann / Spori 2010, S.6

wie auch die Behebung von Wohnungsmängeln ohne Folgen bleiben.¹⁸ Die vorgegebene Art der Berechnung des Mietzinses verdeutlicht weiter, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger ausschliesslich den Faktor Anlagekosten aktiv beeinflussen können, alle anderen Faktoren sind von aussen vorgegeben.

Die Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen, welche für die Gewährung von Bundeshilfe nicht überschritten werden dürfen, können zur Bestimmung der angestrebten Höhe der Anlagekosten als Kontrollgrösse beigezogen werden.¹⁹ Die WBG in der Stadt Zürich bekunden aber bei Neubauprojekten aufgrund der hohen Baulandpreise erhebliche Schwierigkeiten, die von der WFV und dem Kanton vorgegebenen Investitionslimiten einzuhalten, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.²⁰

Die Formel zur Berechnung der Kostenmiete enthält implizit auch den vom Gesetz angestrebten und von den gemeinnützigen Wohnbauträgern gutgeheissenen Spekulationsverzicht, da die Anlagekosten über die Zeit nicht verändert werden. Eine Erhöhung des Mietzinses bei WBG resultiert entweder aus einer Erhöhung des Referenzzinssatzes, nach einer wertvermehrenden Renovation, oder bei einer Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes. Eine Veränderung des Marktumfeldes bleibt hingegen ohne Einfluss auf die Höhe der Mieten.²¹ Insofern sind die Mieten von WBG marktresistenter und unabhängiger, als dies bei Marktmieten der Fall ist.

2.1.4 *Subventionierter Wohnraum*

Kantonale und kommunale Stellen können im Rahmen des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung sowie mittels der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich Wohnungen sowohl selbst bauen und vermieten, als auch gezielt einzelne Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern vergünstigen.

In der Stadt Zürich ist die Stelle für Wohnbauförderung für die gezielte Subventionierung von Wohnungen durch die öffentliche Hand verantwortlich. Von den rund 212'000 Wohnungen in der Stadt Zürich sind aktuell insgesamt gegen 6'700 Wohnungen subventioniert, das entspricht etwa 3% aller Wohnungen in der Stadt

¹⁸ Vgl. Bühlmann / Spori 2010, S.6

¹⁹ Vgl. Wirtz 2013, S.13

²⁰ Vgl. Wirtz 2013, S.13

²¹ Vgl. Schmid, Trüb, Sonderegger, Daeniker 2007, S.21

Zürich.²² Die Abbildung 2 veranschaulicht die Entwicklung der Gesamtzahl an subventionierten Wohnungen über die letzten sechzig Jahre. Deren Anzahl hat sich aufgrund der veränderten Subventionspolitik der Stadt von einem Höchstwert von 23'000 Wohnungen im Jahr 1982 auf heute 6'700 Wohnungen reduziert.

Gemäss einer Auswertung aus dem Jahre 2007 entfielen auf Baugenossenschaften 2'150 subventionierte Wohnungen.²³ Diese Zahlen verdeutlichen, dass lediglich ein kleiner Teil (6%) aller Wohnungen der WBG in der Stadt Zürich gezielt vergünstigt und subventioniert werden.

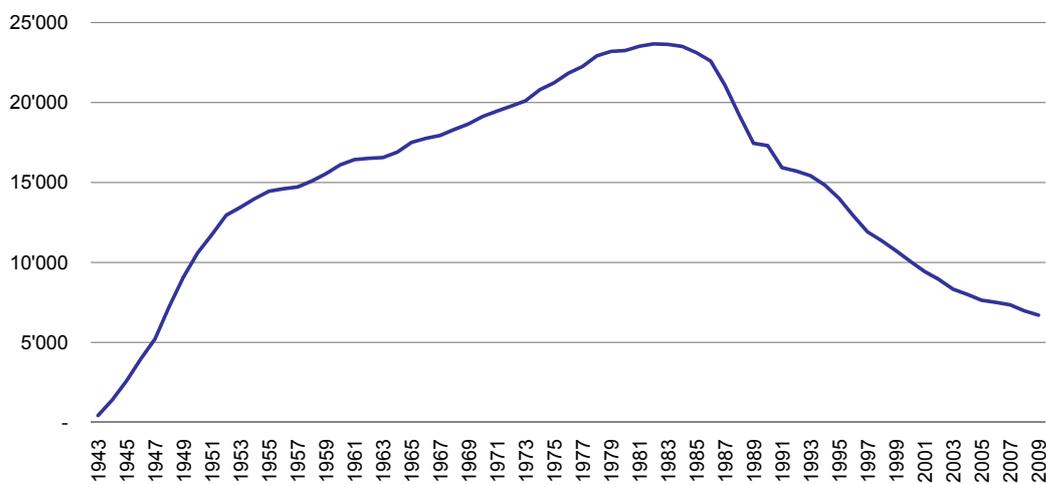


Abb. 2: Anzahl subventionierter Wohnungen; Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich, 2011

Vergünstigt werden die subventionierten Wohnungen dank zinslosen, aber rückzahlbaren Darlehen oder Beiträgen der öffentlichen Hand. Voraussetzung für die Subventionierung ist, dass der Wohnbauträger als gemeinnützig anerkannt ist. Je nach Bestimmungszweck werden die Wohnungen an Familien, Personen über 60 Jahren, Jugendliche, Behinderte oder alleinstehende Personen vermietet und sind ausschliesslich für Personen mit kleinem Einkommen reserviert. Das Büro für Wohnbauförderung kontrolliert periodisch die Einhaltung der Subventionsbestimmungen. Die Vorschriften für eine minimale Belegung der Wohnungen sowie für ein maximal zulässiges Einkommen und Vermögen werden bei subventionierten Wohnungen immer, bei Wohnungen gemeinnützigter Wohnbauträger zum Teil angewendet.

²² Vgl. Internetseite der Stadt Zürich unter https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbaufoerderung/subventionierter_wohnungsbau.html

²³ Vgl. Schmid u.a., 2007, S.14

2.2 Stand der Forschung

Bis ins Jahr 2000 war das Thema WBG in der Schweiz kaum Gegenstand von wissenschaftlichen Untersuchungen. Einige wenige Veröffentlichungen entstanden in der Zeit zwischen 1920 und 1955.²⁴ Die letzte systematisch wissenschaftliche Untersuchungen des vergangenen Jahrhunderts von W. Kellerhans stammt aus dem Jahre 1969.²⁵ Erst im Jahre 2005 wurde wieder eine umfangreiche wissenschaftliche Studie mit dem Titel „Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz“ von Peter Schmid publiziert. Aber während systematische Daten über WBG in der Schweiz nur spärlich vorhanden sind, finden sich auf lokaler Ebene in statistischen Veröffentlichungen von diversen Städten, bei regionalen Verbänden der WBG oder in Jubiläumsschriften vermehrt umfangreiche Informationen.

In besonderem Masse trifft dies auf den Kanton Zürich zu, der im Vergleich mit den anderen Kantonen ohnehin eine Sonderstellung einnimmt. Hatten die WBG in der gesamten Schweiz gemäss der eidgenössischen Volkszählung 2000 einen durchschnittlichen Marktanteil von 5.1% an allen bewohnten Wohnungen, so wiesen sie im Kanton Zürich einen Anteil von 10.4% auf. Diese rund 57'000 Wohnungen der WBG des Kantons Zürich entsprachen damals 37% des Gesamtbestandes der Genossenschaftswohnungen der Schweiz, deren Bestand im Jahr 2000 auf total 153'000 Wohnungen beziffert wurde.²⁶ Auch im Städtevergleich wies Zürich mit einem Anteil von 18.5% den höchsten Wert aller Städte der Schweiz auf.²⁷ Gemäss diesen Auswertungen aus dem Jahr 2000 befand sich also beinahe jede vierte Genossenschaftswohnung der Schweiz in der Stadt Zürich.

Aufgrund dieser Zahlen erstaunt es nicht, dass seit der Jahrtausendwende vermehrt Studien, Erhebungen, Untersuchungen und wissenschaftliche Arbeiten zum Thema WBG im Grossraum Zürich entstanden. Neben diversen studentischen Arbeiten zu Themen wie „Preisgünstiger Wohnraum in der Stadt Zürich“²⁸, oder „Beitrag gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften zur Steigerung ihres Marktanteils am Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich“²⁹ und Veröffentlichungen von WBG-ZH hat sich vor allem die Stadt Zürich selbst mit einigen qualitativ hochwertigen Publikationen hervor-

²⁴ Vgl. Schmid 2005, S. 1

²⁵ Vgl. Kellerhans 1969

²⁶ Vgl. Schmid 2005, S. 29

²⁷ Vgl. Schmid 2005, S. 31

²⁸ Vgl. Friedrich 2012

²⁹ Vgl. Wirtz 2013

getan. Speziell zu erwähnen sind die Arbeiten von Statistik Stadt Zürich, die entweder im Auftrag des Stadtrates oder in Zusammenarbeit mit Stadtentwicklung Zürich und WBG-ZH entstanden.

So dokumentiert das Jubiläumsbuch „4x25 – Günstig wohnen in Zürich“, herausgegeben von Statistik Stadt Zürich, den gemeinnützigen Wohnungsbau der vergangenen 100 Jahre. Das umfangreiche statistische Nachschlagewerk, das sich an den Stichworten Bautätigkeit, Finanzierung, Wohnungsmarkt und Wohnverhältnisse orientiert, beginnt mit den ersten Aktivitäten der städtischen Wohnbauförderung im Jahre 1907 und endet 2007. Dabei gliedert sich in vier thematische Kapitel zu je 25 Jahre und leuchtet jedes einzelne Jahr statistisch aus.

Weiter sind die beiden Analysen „Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich“³⁰ und „Mehr als nur Wohnen“³¹ von Statistik Stadt Zürich zu erwähnen. Sie untersuchen soziodemographische und sozioökonomische Themen wie die Alters- und Familienstruktur, Herkunft und Nationalität, Wohndauer, Einkommen, Vermögen sowie die steuerliche Situation der Genossenschaftler. Diese Analysen verdeutlichen, dass in den WBG im Vergleich zur übrigen Stadtzürcher Bevölkerung deutlich mehr Familien mit einem mittleren Einkommen leben und dass der Anteil an ausländischen Bewohnern eher tief ist. Sie untersuchten aber auch Themen wie die Bedeutung des Baurechtes für den genossenschaftlichen Wohnungsbau, die Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes von WBG sowie deren Wohnungsgrössen. Dabei zeigt sich unter anderem, dass die Bewohner von WBG einen deutlichen tieferen Wohnflächenverbrauch aufweisen als die übrige Stadtzürcher Bevölkerung.

Das Statistische Amt des Kantons Zürich hat ebenfalls mehrere Untersuchungen erstellt. Im Jahr 2004 veröffentlichte es die Schrift „Genossenschaftlich Wohnen“³², in welcher es den Trends im Wohnungsmarkt nachspürte. In dieser Schrift untersuchte es den genossenschaftlichen Wohnungsbau und dessen Bewohnerschaft zu Themen wie Wohnungsbestand, Belegungsdichte und Mietzinshöhe. Erwähnenswert ist weiter die Publikation „Wirkung und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich“³³ desselben Amtes aus dem Jahr 2001. Diese im Auftrag des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich, sowie dem Finanzdepartement der Stadt Zürich erstellte

³⁰ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2006a

³¹ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2006b

³² Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2004

³³ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2001

Studie hatte zum Ziel, die Meinungsbildung zum Thema Wohnbauförderung auf eine gesicherte Grundlage zu stellen und das Kosten/Nutzen Verhältnis zu analysieren. Die Studie kommt zum Schluss, dass dem jährlichen Gesamtaufwand der Wohnbauförderung von 22-25 Mio Franken für die Verbilligungsleistungen, bezahlt durch Gemeinden, Kanton und Bund, geschätzte 22 Mio Franken an eingesparten Zusatzleistungen und Sozialhilfebeiträgen der öffentliche Hand gegenüberstehen, da potenzielle Leistungsbezüger dank subventionierten Wohnungen weniger oder keine solchen Leistungen beanspruchen.³⁴ Aufgrund dieser Ergebnisse zieht die Studie die Schlussfolgerung, dass sich die öffentliche Hand auch in Zukunft als Wohnungsmarktakeurin bestätigen soll und hält dazu fest: „Der Beitrag der bisherigen Wohnbauförderung zu den wohnungspolitischen Zielen sowie zu den weiteren gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und politischen Zielen ist relevant, nachhaltig und wies bisher ein günstiges Kosten-/Nutzenverhältnis auf.“³⁵

Während sich viele Analysen mit politischen, sozialen oder gesellschaftlichen Fragen beschäftigten, ist der Anteil an Untersuchungen zu rein ökonomischen Themen eher gering. Studien, welche den Fokus auf die Kosten oder die Finanzierung von WBG richten, sind selten. Eine der wenigen Veröffentlichungen zu dem Thema bildet die erwähnte Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, herausgegeben durch den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, WBG-ZH.

2.3 Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich

1892 wurde die Zürcher Bau- und Spargenossenschaft als erste Mietergenossenschaft im Kanton Zürich gegründet.³⁶ Bereits im April 1893 kaufte sie ein erstes Grundstück und begann trotz minimalen Eigenmitteln mit dem Bau der ersten Häuser. Basierten die wenigen anderen gemeinnützigen Bauträger jener Zeit auf dem sozialen Engagement reicher Bürgerinnen und Bürger oder orientierten sich an philanthropischem Gedankengut, so agierte diese erste Mietergenossenschaft nach dem Motto der Selbsthilfe.³⁷ Der leitende Gedanke bestand darin, Ihre Liegenschaften inklusive Boden den herrschenden Kräften des Marktes zu entziehen und dadurch langfristig einen Mehrwert für ihre Mitglieder zu generieren. Durch die Anwendung des Prinzips der

³⁴ Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich 2001, S. 4 und S. 16

³⁵ Statistisches Amt des Kantons Zürich 2001, S. 18

³⁶ Vgl. Kurz 2000, S. 9

³⁷ Vgl. Kurz 2000, S. 9

Kostenmiete und des Spekulationsverzichts konnten sie erklären, dass eine WBG auch ohne fremde Hilfe, in einem entsprechenden Marktumfeld selbstständig, unabhängig und freitragend zum Vorteil ihrer Mitglieder handeln kann.

Die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich von 1892 bis heute wird nur in ganz groben Zügen skizziert. Die Gliederung des Buches „4x25“³⁸ in die vier thematischen Kapitel Wohnungsnot (1907–1932), Wohnbauförderung (1932–1957), Stadtflucht (1957–1982) und «Wohnen für alle» (1982–2007) beschreibt stark vereinfacht die Entwicklung der WBG in der Stadt Zürich in den letzten 100 Jahren.

Der im Anhang 1 dargestellten Grafik „Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Zürich 1907-2007“³⁹ ist zu entnehmen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau zwei grosse Boomphasen erlebte. Die erste begann in den schwierigen Krisenjahren nach dem 1. Weltkrieg und dauerte bis 1932. Unterbrochen durch den 2. Weltkrieg folgte der zweite Bauboom ab 1943. „In diesen zehn Jahren von 1943 bis 1952 entstanden insgesamt 12'153 Genossenschaftswohnungen - rund ein Drittel des heutigen genossenschaftlichen Baubestandes.“⁴⁰ Bis 1976 gab es weiterhin eine relativ konstante Bautätigkeit, aber nie mehr auf dem Niveau der Boomjahre. Ab 1980 flachte die Bautätigkeit der WBG deutlich ab und mündete in eine allgemeine Stagnation. Erst um die Jahrtausendwende, unterstützt durch die Fördermassnahmen einer aktiven Wohnpolitik der Stadt Zürich, und begünstigt durch eine „urbanen Renaissance“⁴¹ blühte der gemeinnützige Wohnungsbau wieder auf, angeführt von den „jungen Wilden“⁴² der Branche.

Obwohl die WBG von sehr unterschiedlichen Leitgedanken und Philosophien angetrieben sind, sollen hier drei grundlegende Bewegungen der letzten 100 Jahre erwähnt werden, in deren Wirkungseinfluss sich alle entwickelten.

Es zeigt sich erstens, trotz des Mottos zur Selbsthilfe, eine deutliche Parallelität zwischen den oben erwähnten Bauboomphasen (Anhang 1) und den erhöhten Fördermassnahmen der Stadt Zürich (Anhang 2). Die zweite grosse Bewegung besteht in der kontinuierlichen Abnahme der durchschnittlichen Anzahl Bewohner pro Wohnung (Anhang 3). Dieser Wert reduzierte sich von durchschnittlich 4.92 Bewohnern pro Wohnung im Jahre 1907 auf 1.85 im Jahre 2007. Und der dritte Faktor betrifft die kontinuierliche Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf in der Stadt

³⁸ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2009

³⁹ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S.11

⁴⁰ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S.42

⁴¹ Vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S.151

⁴² Statistik Stadt Zürich 2009, S.151

Zürich, die sich von einem Wert von 30m² pro Bewohner im Jahre 1970 auf 42m² im Jahre 2007 erhöhte (Anhang 4).

2.4 Wohnbaupolitik der Stadt Zürich

Den zahlreichen WBG in der Stadt Zürich geht es in finanzieller Hinsicht deshalb so gut, weil sie sich in einem ihnen sehr wohlgesonnenen Umfeld bewegen. Einerseits besteht seit langer Zeit eine grosse, ungestillte Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen, andererseits herrschen seit über 100 Jahren sehr vorteilhafte politische und rechtliche Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Diese WBG freundlichen Grundvoraussetzungen werden ergänzt durch eine aktive Genossenschaftsbewegung sowie die kompetente Betreuung durch WBG-ZH, womit die wichtigsten Faktoren erwähnt sind, weshalb es in Zürich mehr gemeinnützige WHG gibt als in jeder anderen Stadt der Schweiz.

2.4.1 Wohnpolitik

Die Bedeutung der politischen Rahmenbedingungen und deren Einfluss auf die Entwicklung der WBG kann kaum überschätzt werden. Und mit der Annahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels in die Zürcher Gemeindeordnung vom 27. November 2011 wird sich an dieser Situation vorerst auch wenig ändern. Eine aktive Wohnpolitik im Sinne des Grundsatzartikels wird weiterhin ein zentrales Anliegen der Stadtregierung bleiben. Detailliertere Angaben zum Thema Wohnpolitik der Stadt Zürich können der Abstimmungszeitung „Zürich stimmt ab“⁴³ vom 27.11.2011, dem „Programm Wohnen“⁴⁴ des Stadtrates vom Juli 2012 sowie den „Positionen zur städtischen Wohnpolitik“⁴⁵ von November 2009 entnommen werden. Für das Verständnis der langfristigen, strategischen Absichten der Stadt sind sie zentral.

2.4.2 Wohnbaupolitik und Landvergabe im Baurecht

Eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, der zunehmende Wohnflächenbedarf pro Kopf und die schwindenden Landreserven für den Wohnungsbau umschreiben die aktuelle Situation in Zürich kurz und knapp. Da Wohnungsbau wesentlich mit verfügbarem Land zusammenhängt, hat die Stadt Zürich vor allem zwischen 1930 und 1950

⁴³ Vgl. Stadtrat von Zürich 2011a

⁴⁴ Vgl. Stadtentwicklung Stadt Zürich 2012

⁴⁵ Vgl. Stadtrat von Zürich 2009

gezielt Bauland erworben, um dieses an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben zu können. Seit Anfang der 60-er Jahre wird Bauland für Wohnnutzung prinzipiell im Baurecht und ab einer Grösse von 5'000 m² grundsätzlich an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben.⁴⁶ Aktuell sind rund 200 Baurechtsverträge aktiv, etwa die Hälfte davon betreffen WBG. Es hat sich gezeigt, dass Baurechtsvergaben an gemeinnützige Wohnbauträger ein effektives Mittel sind, um günstigen Wohnraum zu schaffen.⁴⁷ Insofern erweist sich Landeigentum als ein zentrales strategisches Gut zur Wahrung der öffentlichen Interessen. „Wo die Stadt Grundstücke im Baurecht behält, partizipiert sie zudem langfristig an der Wertsteigerung des knappen Stadtraumes, da sie das Land grundsätzlich behält, Baurechtszinsen aber auch wieder anpassen kann.“⁴⁸ Was hier als Vorteil der Stadt umschrieben wird erweist sich auf Seite der WBG als Nachteil, da sie so nicht von den langfristigen Wertsteigerungen profitieren und keine stillen Reserven aufbauen können.

Der Faktor Land spielt sowohl im Rahmen der städtischen Wohnbaupolitik als auch bei der Berechnung der Mietpreishöhe von Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträgern eine wichtige Rolle.

2.4.3 Wohnbauförderung

Seit 1907 wirkt die Wohnbauförderung in der Stadt Zürich ohne Unterbruch. Folgende Bedingungen muss ein Wohnbauträger erfüllen, um von den Unterstützungen durch die Wohnbauförderung profitieren zu können: Er muss gemeinnützig sein, seine Geschäftstätigkeit dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich unterstellen und die Bestimmungen des Mietzinsreglements einhalten. Zudem hat die Stadt ein Recht auf einen städtischen Vertreter im Vorstand, falls Mittel der Wohnbauförderung beansprucht werden.

Das erste Förderinstrument, das auf die Unterstützung von WBG zielt, ist die Abgabe von Land im Baurecht. Das Zweite besteht in einer Beteiligung am Genossenschaftskapital⁴⁹ und das Dritte bilden Restfinanzierungsdarlehen zu günstigen Konditionen.⁵⁰ Mit dem vierten Instrument, das nicht auf die Unterstützung von WBG sondern auf

⁴⁶ Vgl. Stadtrat von Zürich 2009, S.17

⁴⁷ Vgl. Stadtrat von Zürich 2009, S.6

⁴⁸ Vgl. Stadtrat von Zürich 2009, S.17

⁴⁹ Die Mitglieder einer WBG müssen mindestens 6% des Anlagewertes einer Siedlung als Eigenkapital aufbringen. 10% dieser Summe kann die Stadt in Form von Anteilscheinen übernehmen.

⁵⁰ Finanziert eine Bank bis maximal 80% des Anlagewertes, so deckt die Restfinanzierung den Anteil zwischen 65% - 94%. Diese zweitrangige Hypothek liegt 0.25% unter dem Zinssatz für variable Hypotheken der Kantonalbank und wird von der Pensionskasse der Stadt Zürich gewährt.

diejenige von Personen abzielt, können zinslose, rückzahlbare Darlehen zur gezielten Verbilligung der Mietzinse von subventionierten Wohnungen gesprochen werden.

Der Fonds de roulement des Bundes, die Stiftung Solidaritätsfonds des SVW, die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft HBG sowie die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger EGW sind weitere Institutionen, die den gemeinnützigen Wohnbauträgern Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen.

2.5 Rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen

Dieses Unterkapitel thematisiert die drei wichtigsten städtischen Reglemente, welche für gemeinnützigen Wohnbauträger in der Stadt Zürich gelten. Auf die Erläuterung der ergänzenden kantonalen und eidgenössischen Gesetze wird verzichtet, da sie bereits im Kapitel Begriffsdefinitionen Eingang fanden und grösstenteils im Einklang mit den städtischen Gesetzen stehen.

2.5.1 *“Grundsätze 24”*

Die Grundsätze zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus dem Jahre 1924, bekannt als „Grundsätze 24“, sind neben dem Mietzins- und dem Rechnungsreglement das Wichtigste und nach wie vor geltende Basisdokument und kann zu Recht als Muttererlass der städtischen Wohnbauförderung bezeichnet werden. Dieser Stadtratsbeschluss legte vor 90 Jahren die hauptsächlichen Unterstützungsinstrumente fest. Dazu zählen die an ein Rückkaufsrecht gekoppelte günstige Abgabe von Bauland, die Beteiligung am Genossenschaftskapital zu höchstens 10% des Gesellschaftskapitals sowie die Restfinanzierung zu gleichen Konditionen wie sie die Zürcher Kantonalbank auf der 1. Hypothek fordert. Die Gewährung der städtischen Hilfeleistungen wird an diverse Bedingungen und Auflagen gekoppelt, von denen hier nur drei erwähnt sind: Der Stadt ist einerseits das Recht der Aufsicht über die Geschäfts- und Rechnungsführung einzuräumen und andererseits gelten die so erstellten Häuser als unverkäuflich. Weiter gewähren die „Grundsätze 24“ der Stadt Zürich das Recht, einen städtischen Delegierten in den Vorstand eines von ihr unterstützten gemeinnützigen Bauträgers zu wählen, der die städtischen Interessen vertritt und die Einhaltung der städtischen Wohnbauförderungsrichtlinien kontrolliert.

2.5.2 *Mietzinsreglement der Stadt Zürich*

Die Mietzinsgestaltung richtet sich gemäss dem städtischen Mietzinsreglement nach dem Prinzip der Kostenmiete. Demzufolge ist die Miete so hoch, dass alle Aufwendungen des Bauträgers gedeckt werden. Für die Kontrolle und Einhaltung des Mietzinsreglementes ist das Büro für Wohnbauförderung zuständig und das Finanzdepartement ist die erste Anfechtungsstelle bei Mietzinsbeschwerden. Das Mietzinsreglement der von der Stadt Zürich unterstützten gemeinnützigen Wohnbauträger weicht in einigen wesentlichen Punkten von dem sonst geltenden Mietrecht ab.

Da die Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme, die das Mietzinsreglement vorgibt, von ganz entscheidender Bedeutung für die Finanzierungs- und Kostenstrukturen der WBG ist, sei auf das Beispiel im Anhang 5 verwiesen. Eine wertvolle Verständnis- und Orientierungshilfe bildet auch der Leitfaden für die Festsetzung der Mietzinsen des SVW Zürich, heute WBG-ZH aus dem Jahr 2011. Weiter wird nicht auf das Mietzinsreglement eingegangen, da der Grundsatz der Kostenmiete bereits eingehend im Kapitel 2.1.3. behandelt wurde.

2.5.3 *Rechnungsreglement der Stadt Zürich*

Neben den „Grundsätzen 24“ und dem Mietzinsreglement ist das Rechnungsreglement der Stadt Zürich das wichtigste Reglement für die gemeinnützigen Wohnbauträger und es verpflichtet diese jährlich auf den 31. Dezember ihre Erfolgsrechnungen und ihre Bilanzen der Stadt zur Kontrolle vorzulegen.

Erste Vorgaben der Rechnungslegung, wie zum Beispiel das Aufsichtsrecht finden sich bereits in den „Grundsätzen 24“. In der neueren Zeit sind die beiden Totalrevision von 1992 und 2003 zu erwähnen, die wesentliche Änderungen zur Folge hatten. Das gemeinsame Merkmal aller Fassungen ist neben der Absicht, eine vergleichbare und transparente Rechnungsführung sicherzustellen, deren Bedeutung für eine langfristig stabile Verfassung der gemeinnützigen Wohnbauträger. Dies wird einerseits mit der Verpflichtung zu regelmässigen Rückstellungen für periodische Erneuerungen in der Höhe von mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes (im Folgenden mit GVW abgekürzt) pro Jahr und andererseits mit der vorgeschriebenen Mindesteinlage in das Amortisationskonto erreicht. Dem Amortisationskonto ist spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung 0.5% der gesamten

Erstellungskosten ohne Land zuzuweisen. Diese Vorgabe gilt als Mindesteinlage pro Jahr.

Eine weitere Funktion des Rechnungsreglements besteht in der Sicherung des nicht-renditeorientierten Wirtschaftens der Wohnbauträger, indem es verhindert, dass unzulässige Betriebsgewinne ausgeschüttet werden. Die Prüfung der im Rechnungsreglement festgelegten Vorgaben durch die Finanzkontrolle als Aufsichtsbehörde dient den geprüften WBG zudem als Ausweis gegenüber ihren Mitgliedern und hält so das Vertrauen in die Branche der gemeinnützigen Wohnbauträger hoch.

2.5.4 *Steuern*

Die „Weisung des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds) und Abschreibungen bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens vom 20. Juni 2005“ hält fest, dass der Erneuerungsfonds nicht mehr wie bisher zu 10%, sondern neu bis zu 15% des GVW geäuft werden darf. Weiter hält die Weisung fest, dass Abschreibungen von 0.75% des Anschaffungswertes auf Gebäude und Land und 1% des Anschaffungswertes auf dem Gebäude alleine als steuerfrei gelten. Darüber hinausgehende Abschreibungen müssen versteuert werden.

2.6 Mietwohnungspreise der Stadt Zürich im Vergleich

Gemäss der Mietpreis Strukturerhebung von 2006 liegen die Mieten des gemeinnützigen Wohnungsmarktes in der Stadt Zürich im Durchschnitt um 26% unter den Mieten der privaten Anbieter.⁵¹ Der Vergleich nach Marktsegment im Anhang 6 verdeutlicht den Mietpreisunterschied für eine 4-Zimmer-Wohnung. Kostet diese auf dem gemeinnützigen Markt 1164 Franken, so bezahlt man auf dem privaten rund 600 Franken mehr. Die Mietpreisvergleiche nach Marktsegment wurden in der Abbildung 3 auch pro m² ausgewiesen. „Hier sind die Unterschiede weniger markant als beim Vergleich der Nettomietpreise. Der Grund: Die genossenschaftlichen Wohnungen weisen bei gleicher Zimmerzahl im Durchschnitt kleinere Grundrisse auf als andere Wohnungen.“⁵²

⁵¹ Vgl. Wohnbauförderung Stadt Zürich 2011, S.7

⁵² Vgl. Statistik Stadt Zürich 2009, S.133

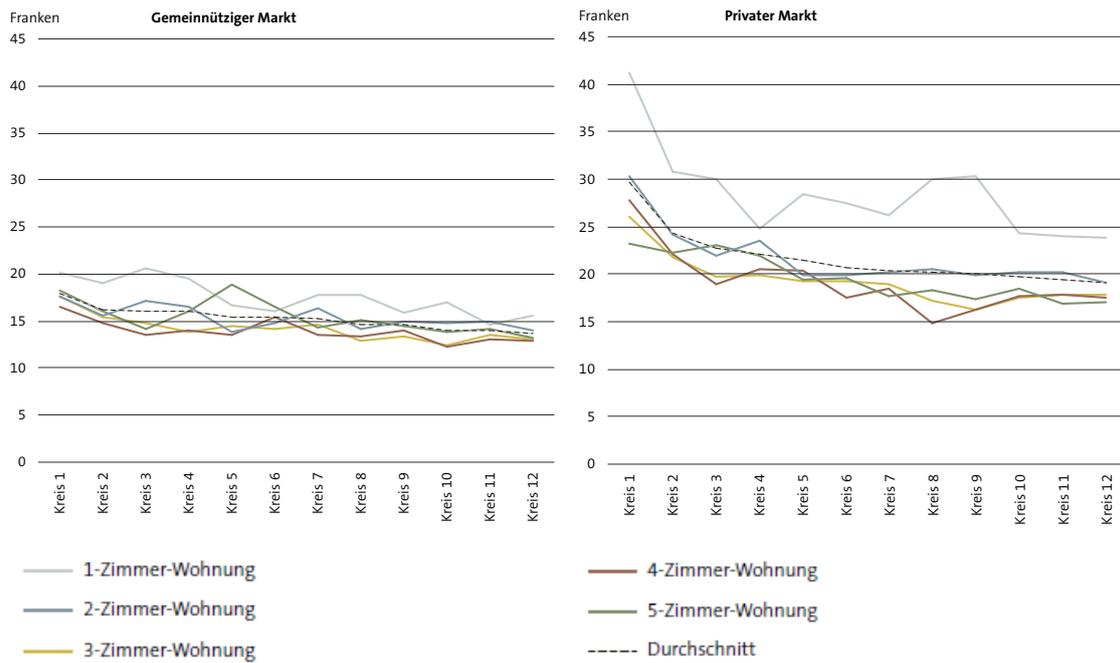


Abb. 3: Mietpreise pro m2, nach Marktsegment, Zimmerzahl und Stadtkreis, 2006; Statistik Stadt Zürich, "4x25", S.133

Der Umstand, dass der Vergleich von Mietpreisen pro Wohnung zu anderen Resultaten führt, als ein Vergleich pro m2 wird im Verlaufe der Arbeit noch eingehend untersucht werden, ebenso wie die Aussage der untenstehenden Tabelle 1, dass ältere Wohnungen, ausser im Fall der vor 1919 erstellten, preiswerter sind als neue Wohnungen.

Andererseits verzichtet die Arbeit bewusst auf den Einbezug und die Untersuchung des Parameters Lage, da dessen Einfluss auf die Mietpreise beim gemeinnützigen Markt gemäss obiger Abbildung nicht sehr ausgeprägt ist und deutlich schwächer ausfällt, als dies beim privaten Markt der Fall ist.

Bauperiode	Alle Wohnungen	Privater Markt	Gemeinnütziger Markt
3-Zimmer-Wohnung			
Total	16	18	13
Vor 1919	18	18	14
1919–1945	15	17	12
1946–1970	15	17	13
1971–1980	17	19	13
1981–1990	20	21	16
Nach 1990	21	22	19

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Analyse 3/2004.

Tabelle 1: Durchschnittliche Monatsmietpreise pro m2 nach Marktsegment, Zimmerzahl und Bauperiode, 2000; Statistik Stadt Zürich, "4x25", S. 135

3 Empirische Untersuchung – Zürcher Wohnbaugenossenschaften im Vergleich

3.1 Beschreibung des methodischen Ansatzes

Nach dem Erarbeiten der Grundlagen werden in diesem Kapitel die drei forschungsleitenden Arbeitshypothesen eingehend untersucht. Dabei soll die übergeordnete Frage geklärt werden, ob kleine selbstverwaltete oder grosse WBG mit einer Geschäftsstelle die effizienteren Partner der Stadt Zürich sind, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten oder neuen zu schaffen.

Die empirische Untersuchung basiert auf einem mehrstufigen Ansatz, beginnend mit der Analyse der Daten der Kostenstatistik 2012. Darauf folgt die Ermittlung der Kostentreiber und Einflussfaktoren, eine vertiefte Analyse anhand von Teilauswahlen und Fallbeispielen aus beiden Grundgruppen, sowie eine abschliessende Überprüfung der Resultate mittels Expertengesprächen.

Grundlage der empirischen Untersuchung bilden die Daten der Kostenstatistik der Zürcher WBG aus dem Geschäftsjahr 2012, erhoben durch den Regionalverband WBG Zürich. Die Wahl fällt auf diesen Datensatz, weil es der Umfassendste ist und im Jahr 2012 bereits zum 36. Mal erhoben wurde. Da diese Datenreihe einen Zeitraum von 36 Jahren umfasst, können neben Aussagen zum aktuellen Stand im Sinne einer Momentaufnahme, auch wertvolle Aussagen hinsichtlich der Entwicklung und der Veränderung der Kostenstrukturen von WBG gemacht werden. Detailliertere Angaben hinsichtlich Datenquellen, Repräsentativität und Vergleichbarkeit werden in den beiden folgenden Unterkapiteln 3.2 und 3.3 gemacht. Diese zwei Unterkapitel umfassen einerseits eine allgemeine Einführung in die Kostenstatistik 2012 sowie eine Darstellung der Kennzahlen zu den Bilanzen und den Erfolgsrechnungen der WBG.

Das Ziel des daran anschliessenden Unterkapitels 3.4 ist die Ermittlung der wichtigsten, für die Kostenstrukturen der WBG entscheidenden Einflussfaktoren und Kostentreiber. Sind diese eruiert, wird ihr Anteil an den Gesamtkosten in den zwei zu vergleichenden Gruppen von WBG analysiert.

Der eigentliche Beitrag der vorliegenden Arbeit setzt an dieser Stelle an. Der Autor vermutet, dass die von der Kostenstatistik ermittelten Werte nur beschränkt vergleichbar sind und den daraus resultierenden Aussagen mit Vorsicht zu begegnen ist, da weder kleine von grossen, noch alte von neuen Wohnungen unterschieden werden. Die vertiefte Analyse der Kostenstrukturen anhand von Teilgruppen und einzelnen Fallbeispielen strebt deshalb im Unterkapitel 3.6 eine Verfeinerung und Präzisierung der Aus-

sagen der Kostenstatistik an. Das Ziel der vertieften Analyse ist es, sowohl präzisere quantitative als auch aussagekräftigere qualitative Ergebnisse zu erarbeiten.

Die Ergebnisse der empirischen Untersuchung werden abschliessend mittels Expertengesprächen hinsichtlich ihrer Bedeutung und Relevanz für die Praxis der Beteiligten besprochen und endet mit der Zusammenfassung der Resultate. Aussagen zu den Vor- und Nachteilen, sowie den Stärken und Schwächen von kleinen selbstverwalteten und grossen WBG mit einer Geschäftsstelle schliessen die Untersuchung ab. Idealerweise dienen die dadurch gewonnen Erkenntnisse künftigen Entscheidungsträgern als Orientierungshilfe und Entscheidungsgrundlage bei Fragen der Finanzierung, der Kreditvergaben, bei Landvergaben durch die Stadt, bei Fusions- oder Kooperationsabsichten von WBG, bei geplanter Umstellung auf ein professionelles Management oder bei strategischen Entscheiden der Führungsgremien der WBG.

3.2 Einführung in die Kostenstatistik 2012 der Zürcher WBG

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, früher SVW, hat als nationaler Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger seit 1976 jährlich eine Kostenstatistik der WBG im Grossraum Zürich erstellt.⁵³ Seit dem Jahr 2012 wird sie nicht mehr von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, sondern in einem Rhythmus von zwei Jahren vom Regionalverband Zürich herausgegeben.

Hintergrund und Motivation dieser Publikationen ist einerseits eine erhöhte Transparenz über die finanzielle Situation von WBG. Andererseits werden Vergleichswerte für die eigene Branche generiert. So wertvoll diese Erhebungen im Sinne der Vergleichbarkeit und Transparenz sind, so muss mit Nachdruck auf die Grenzen der ermittelten Werte, sowie deren beschränkte Aussagekraft hingewiesen werden. WBG unterscheiden sich stark hinsichtlich Lage, Ausbaustandard und Alter des Immobilienbestandes, sowie der selbst erbrachten zusätzlichen Dienstleistungen. Diese grosse Heterogenität ist auch eine Folge der unterschiedlichen Leitgedanken und Genossenschaftsphilosophien. Ob sich eine WBG an den Idealen der Gartenstadtidee orientiert und hauptsächlich Reiheneinfamilienhäuser erstellt oder ob sie ihre Siedlungen dem verdichteten städtischen Wohnen verschreibt, hat einen entscheidenden Einfluss auf die ermittelten Werte. Die hier erwähnten Unterscheidungen und zusätzlichen Parameter fanden bisher noch keinen Eingang in die Kostenstatistik, da die entsprechenden Daten, Informationen

⁵³ Vgl. Christen, 2012, S.4

und Bewertungen fehlten. Ziel der empirischen Untersuchung ist deshalb neben der rein quantitativen Präzisierung der Ergebnisse eine Erweiterung der Aussagekraft um qualitative Aspekte, insbesondere um Aussagen bezüglich der Altersstruktur der Immobilienbestände. Trotz der erwähnten Grenzen bildet die Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften den zentralen Ausgangs- und Bezugspunkt, da dank ihr auf einen umfassenden Datensatz zurückgegriffen werden kann.

Die Erhebung des Rechnungsjahres 2012 umfasst die Daten von 50 Zürcher WBG.⁵⁴ „Diese repräsentieren 41'203 Wohnungen, was rund 75% der Genossenschaftswohnungen des Regionalverbandes Zürich entspricht. Damit kann von einer hohen Repräsentativität gesprochen werden.“⁵⁵ Die in der Erhebung gemachte Kategorisierung der WBG nach Grössen, gemäss der Tabelle 2, wird in der vorliegenden Arbeit übernommen, wobei der Fokus auf zwei Gruppen von WBG beschränkt wird; auf die Gruppe der kleinsten und diejenige der grössten WBG. Die Gruppe der kleinsten WBG, besteht aus 7 WBG mit 821 Wohnungen, welche alle zwischen 51-200 Wohnungen aufweisen, während die Gruppe der 14 grössten WBG, die alle mehr als 1'000 Wohnungen aufweisen, gemeinsam über 24'239 Wohnungen verfügen.

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

Tabelle 2: Erhebungsgrundlagen 2012; Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, 2012, S.32

3.3 Kennzahlen der Kostenstatistik 2012 der Zürcher WBG

Sämtliche in diesem Unterkapitel dargestellten Aspekte beziehen sich auf die 50 WBG, respektive 41'203 Wohnungen, welche im Kapitel 3.2 umschrieben wurden.

3.3.1 Kennzahlen zur Bilanz

Die Aktivseite der Bilanz ist mit 87.2 % stark von den Werten der Liegenschaften geprägt. Die untenstehende Abbildung 4, die diesen Aspekt verdeutlicht, beschreibt den Buchwert der Liegenschaften, der sich aus den Anschaffungskosten abzüglich der vorgenommenen Abschreibungen zusammensetzt. Die Anschaffungskosten bestehen ihrerseits aus dem ursprünglich bezahlten Preis für das Land, den Kosten für die

⁵⁴ Der originale Erhebungsboden der Kostenstatistik 2012 ist im Anhang 8 ersichtlich.

⁵⁵ Vgl. Christen, 2012, S.4

ursprünglich getätigte bauliche Investition und den zwischenzeitlich vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen. Zählt man den Anteil Liegenschaften und den der Baukonten zusammen, so entspricht das sogenannte immobile Vermögen 95.9 % der Vermögensstruktur. Das Umlaufvermögen macht lediglich 4.1 % der Vermögensstruktur aus, was durchschnittlich 7'870 Franken pro Wohnung entspricht.

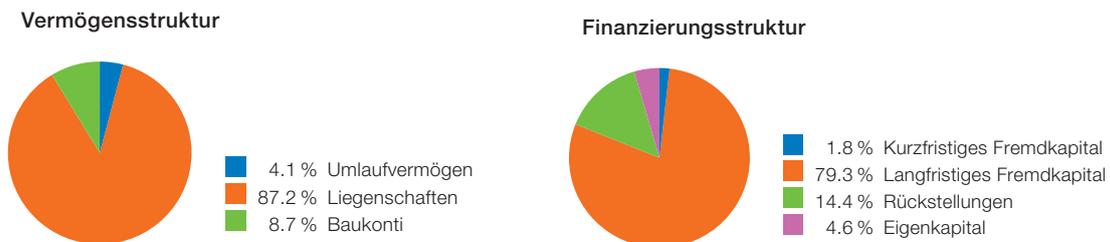


Abb. 4: Vermögens- und Finanzierungsstruktur; Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, S.5/6

Die goldene oder klassische Finanzierungsregel der Fristenkongruenz verlangt, dass die Aktiven der Vermögenseite mit gleich lang befristeten Passiven finanziert werden. Das Ziel dieser Regel besteht darin, dass zwischen der Bindungsdauer der Vermögensteile und der Überlassungsdauer des Kapitals eine möglichst grosse Übereinstimmung besteht.⁵⁶ Aufgrund der Fristenkongruenz erstaunt es nicht, dass das langfristige Fremdkapital⁵⁷ auf der Passivseite der Bilanz mit einem Anteil von 79.3 % in Erscheinung tritt. Obwohl in der Theorie eindeutig dem Fremdkapital zugeordnet, ist es aus Sicht der Banken unklar, welcher Anteil der Rückstellungen im Erneuerungsfonds dem Eigenkapital und welcher dem Fremdkapital zugeordnet werden kann, da diese Einlagen zweckgebunden sind. Klar ist hingegen, dass die Einlagen in den Erneuerungsfonds nur zu 16% durch ein entsprechendes Umlaufvermögen gedeckt werden, da im Falle einer vollen Deckung zu viel Liquidität blockiert würde.

Die untenstehende Abbildung 5 stellt das Verhältnis des langfristigen Fremdkapitals zum Buch-, zum Anschaffungs- und zum Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften dar. Die Prozentangabe im Feld Fremdkapital bezieht sich auf den Anlagewert und stellt den entsprechenden Verschuldungsgrad dar. Diese Darstellung zeigt, dass der Verschuldungsgrad der WBG-Gruppe mit mehr als 1000 Wohnungen mit 74% ein Prozent über dem Durchschnitt aller WBG liegt, während die WBG-Gruppe mit 51-200 Wohnungen sieben Prozent darunter liegt. Weiter fällt auf, dass die Gruppe mit 51-200

⁵⁶ Vgl. Christen, 2012, S.6

⁵⁷ Dazu zählt man Hypotheken, Depositenkasse, Darlehen und Anleihen.

Wohnungen einen deutlich höheren GVW aufweist, als alle anderen Gruppen. Für diese Resultate gilt es in den folgenden Kapiteln Erklärungen zu finden.

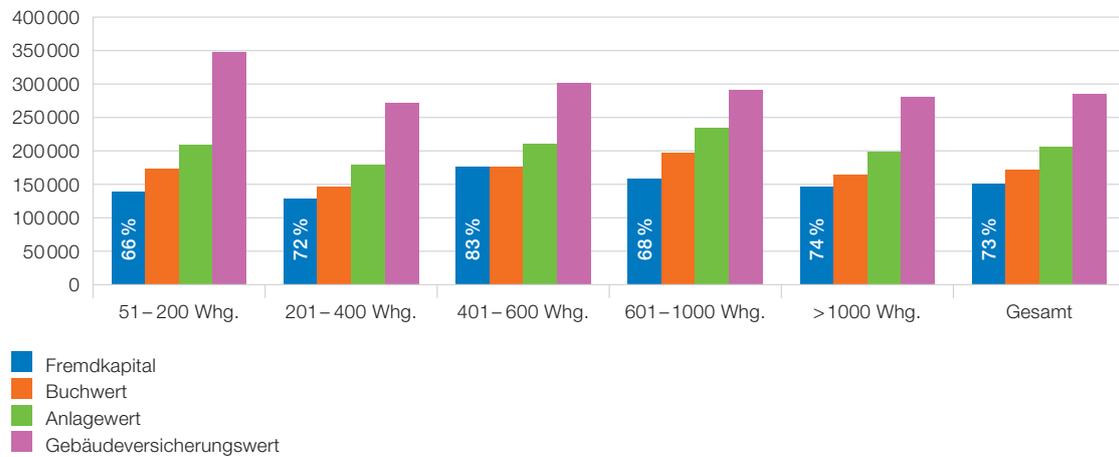


Abb. 5: Verschuldungsgrad; Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, Rechnungsjahr 2012, S. 6

3.3.2 Kennzahlen zur Erfolgsrechnung

Für das Jahr 2012 wurden gemäss Erfolgsrechnungen durchschnittliche Mietzeinsinnahmen von 14'257 Franken pro Wohnung und Jahr ermittelt. Das entspricht einem Anteil von 98.9% der gesamten Erträge.⁵⁸ Der daraus resultierende monatliche Nettomietzins beläuft sich demzufolge auf 1'188 Franken pro Wohnung.

Wurde im Kapitel 2.1.3 eingehend auf die Berechnung der höchstzulässigen Mietzeinsumme eingegangen, so wird der Fokus nun auf die Unterscheidung der höchstzulässigen Mietzeinsumme gemäss Mietzeinsreglement und dem effektiv erhobenen Mietzeins gerichtet. Lag die kalkulierte maximal zulässige Kostenmiete im Jahre 2012 bei durchschnittlich 14'476 Fr. pro Wohnung und Jahr, so lag der effektiv erhobene Mietzeins bei 14'257 Fr. pro Wohnung und Jahr. Das entspricht einem durchschnittlichen Mietzeinsausschöpfungsgrad von 98.5%.

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
Mietzeins 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 %

Tabelle 3: Kostenmiete im Vergleich zu den effektiven Mietzeinsen; Kostenstatistik 2012, S. 14

⁵⁸ Vgl. Christen, 2012, S.30

Gemäss obiger Tabelle 3 ist die kalkulierte Betriebsquote bei den kleinen WBG mit 11'314 Fr. deutlich höher als bei der Gruppe mit mehr als 1000 Wohnungen. Der Grund dafür findet sich im höheren GVW dieser Gruppe. Er treibt die Betriebsquote in die Höhe. Gleichzeitig liegt der Mietzinsausschöpfungsgrad bei der ersten Gruppe mit 92.8% deutlich tiefer als bei der letzten Gruppe, welchen einen sehr hohen Ausschöpfungsgrad von 98.4% aufweist. Dieser Unterschied könnte mit einem professionelleren Finanzmanagement der grossen WBG zusammenhängen.

Der entscheidende Aspekt im Zusammenhang mit der Kostenmiete ist der Folgende: Unabhängig davon, wie hoch die effektiv anfallenden Kosten für die Finanzierung und den Betrieb ausfallen, die Höhe des maximal zulässigen Mietzinses ist vorgegeben und darf nicht überschritten werden. Ob und wie stark die WBG dieses Maximum unterschreiten können oder wollen liegt bei ihnen. Es besteht keine Ausschöpfungspflicht.

Hierzu ein kurzer Exkurs: Die Kostenmiete besteht aus zwei Anteilen, den Finanzierungs- und den Betriebskosten. Im Jahr 2012 lag der effektive Zinssatz für die Finanzierung mit durchschnittlich 1.5% um 0.85% tiefer als der kalkulierte Zinssatz gemäss Referenzzinssatz. Dieser lag bei 2.35%.⁵⁹ Dadurch konnte auf der Position der Finanzierung 1'772 Fr. pro Wohnung und Jahr eingespart werden. Auf der Position der Betriebskosten überstiegen die effektiven Kosten die kalkulierten Kosten gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich um 0.61%, respektive um 1'756 Franken pro Wohnung und Jahr.⁶⁰ Der Grund für die deutliche Überschreitung der vorgegebenen Betriebsquote von 3.25% erklärt sich dadurch, dass die WBG aufgrund der Zinseinsparungen auf der Finanzierungsseite deutlich mehr Abschreibungen und Fondseinlagen machen konnten und dadurch auf der Betriebsseite die regulatorischen Grenzen überschritten. Die Kostenmiete als Ganzes blieb aber im Rahmen des Zulässigen. Diese Beschreibung verdeutlicht den Handlungsspielraum, welchen WBG im Rahmen der ansonsten relativ engen gesetzlichen Rahmenbedingungen geniessen. Aufgrund der Tatsache, dass viele WBG einen überalterten Liegenschaftsbestand vorweisen, ist die Entscheidung, vermehrt Abschreibungen und Rückstellungen vorzunehmen, leicht verständlich. Eine Alternative zu diesem Vorgehen bestände darin, auf die zusätzlichen Rückstellungen und Abschreibungen zu verzichten und die aktuell

⁵⁹ Vgl. Christen, 2012, S.15

⁶⁰ Im Anhang 9 ist die Berechnung detailliert wiedergegeben.

vorteilhaft Zinssituation in Form von Mietzinsreduktionen an die Mitglieder weiterzugeben.

Die untenstehende Abbildung 6 verdeutlicht, wie sich die Kosten der 50 Zürcher WBG im Durchschnitt zusammensetzen. Diese Darstellung der Kostenbestandteile erleichtert die Ermittlung der Kostentreiber. Der aktuell gewichtigste Kostenfaktor ist mit 38.5% die Position Abschreibungen und Rückstellungen. An zweiter Stelle steht der Unterhalt der Liegenschaften mit 23% und an dritter Stelle stehen die Kapitalzinsen mit 21.9%. Die Finanzierungskosten bildeten über eine lange Zeit den grössten Kostenfaktor, sind aber aufgrund des aktuell tiefen Referenzzinssatzes auf den dritten Rang zurückgefallen. Diese drei Hauptpositionen werden später in beiden Gruppen von WBG einer vertieften Betrachtung unterzogen. Auf eine Untersuchung der Positionen Abgaben, Verwaltung und diverse Kosten wird im weiteren Verlauf der Arbeit aufgrund ihres geringen Anteils an den Gesamtkosten verzichtet.

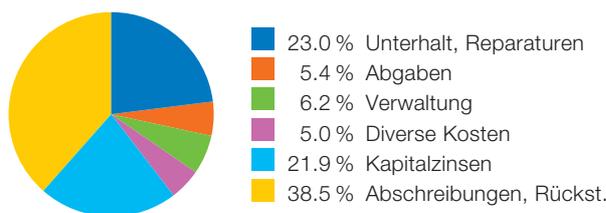


Abb. 6: Zusammensetzung der Kosten; Kostenstatistik der Zürcher WBG, Rechnungsjahr 2012, S. 16

In Bezug auf die durchschnittlichen Kostenanteile ist es wichtig, folgendes zu beachten: „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.“⁶¹

Eine zusätzliche Relativierung des sogenannten „Mietfrankens“⁶² wird bei der Betrachtung der Entwicklung der Kosten über einen Zeitraum von 20 Jahren ersichtlich. Die Gesamtkosten erhöhten sich gemäss Abbildung 7 in dieser Zeitspanne um 33% von 10'631 Fr. auf 14'157 Fr. pro Wohnung und Jahr. In der gleichen Zeit reduzierten sich die Kapitalkosten von durchschnittlich 46.4% auf 21.9 %. Die stärksten Zunahmen verzeichneten die Positionen Abschreibungen, Rückstellungen sowie der Gebäudeunter-

⁶¹ Christen, 2012, S.16

⁶² Christen, 2012, S.16

halt. Der gemeinsame Anteil dieser Ausgaben, die für die Stärkung der Substanz eingesetzt werden, stieg von 1992 bis 2012 von 37.2% auf 61.5%. Alleine die Position Abschreibungen und Rückstellungen stieg in dieser Zeit von 19.5% auf 38.5%.⁶³

Stellt man die Entwicklung der einzelnen Kostenarten in Beziehung zum Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), so lässt sich gemäss Anhang 10 zeigen, dass sich die Zinskosten und die öffentlichen Abgaben rückläufig entwickelten, während die übrigen Kosten deutlich stärker anstiegen als der LIK.

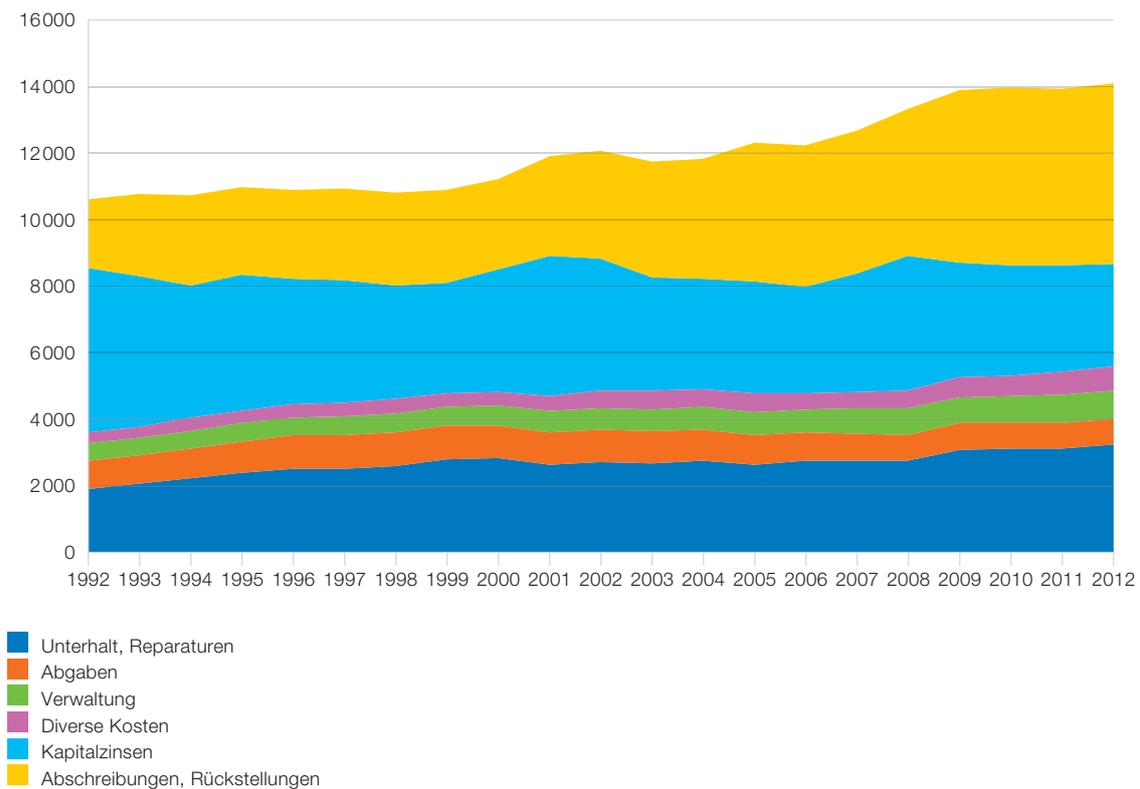


Abb. 7: Entwicklung der Kosten 1992-2012; Kostenstatistik der Zürcher WBG, 2012, S. 18

3.4 Ermittlung der Kostentreiber und Einflussfaktoren

Die Formel zur Berechnung des höchstzulässigen Mietzinses der gemeinnützigen Wohnbauträger verdeutlicht, dass die Anlagekosten die einzige Position darstellen, die von den WBG beeinflusst werden kann.⁶⁴ Alle anderen Positionen, die Höhe der Verzinsung sowie die Gebäudeversicherungssumme können von ihnen nicht beeinflusst werden. Einzig bei der Betriebsquote besteht in den ersten 10 Jahren nach Fertigstellung eines Gebäudes die Möglichkeit, auf Abschreibungen zu verzichten, wodurch eine

⁶³ Vgl. Christen, 2012, S.18

⁶⁴ Vgl. Abbildung 1

Reduktion der Betriebsquote um 0.4% resultiert. Demzufolge sind die Kosten für den Landerwerb, heute mehrheitlich die Baurechtszinsen und die Erstellung die beiden einzigen Hebel, die den WBG zur Beeinflussung der höchstzulässigen Mietzinssumme zur Verfügung stehen. Die untenstehende Abbildung 8 verdeutlicht diesen Zusammenhang auf der rechten Seite, während auf der linken Seite die Einflussfaktoren auf die Kostentreiber des effektiven Aufwandes andeutet werden.

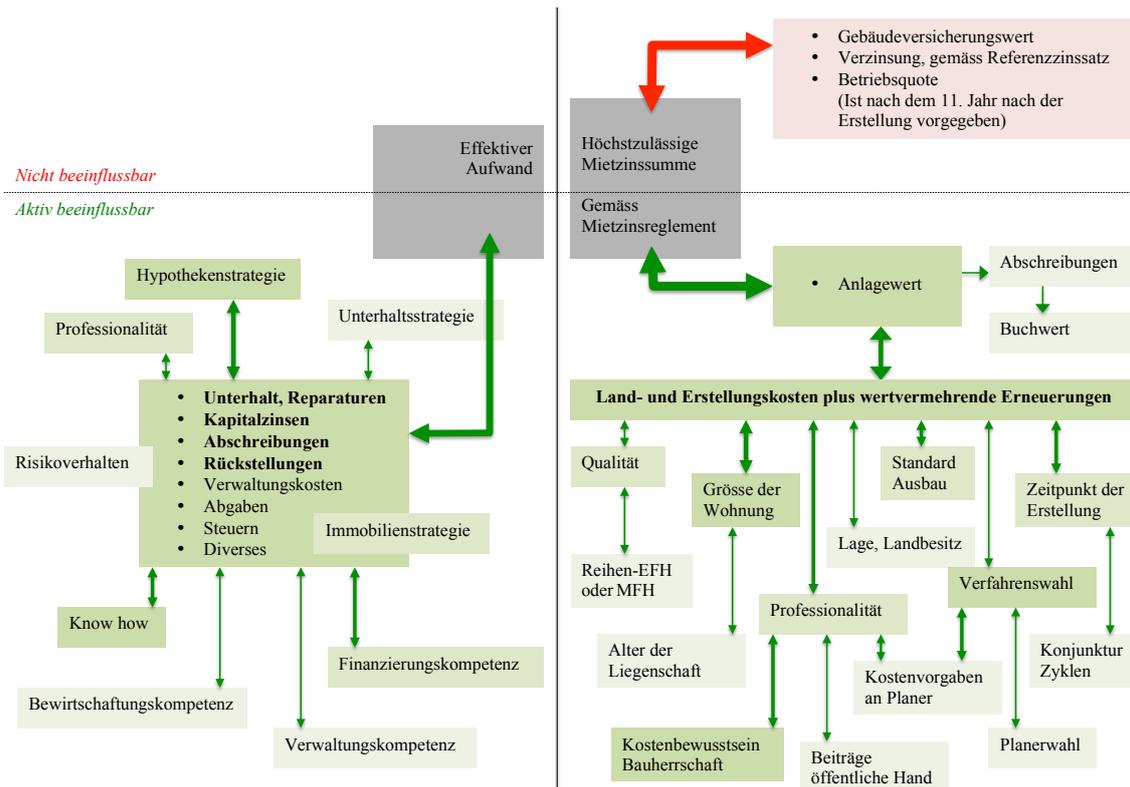


Abb. 8: Möglichkeiten der aktiven Einflussnahme auf den Anlagewert und den effektiven Aufwand

Aus diesem Grund erhalten die Erstellungskosten eine besondere Bedeutung. Obwohl WBG grundsätzlich nicht billiger bauen können als andere Bauträger, gibt es doch einige Faktoren, deren aktive und bewusste Beeinflussung sich nicht unerheblich auf die Erstellungskosten auswirken. Dazu zählen die Grösse der Wohnungen, der Ausbaustandard und die Lage. Ein starkes Kostenbewusstsein der Bauherrschaft, eine bewusste Wahl der Planungsverfahren und klare Zielvorgaben an die Planer sind weitere Faktoren, die zu entsprechend tieferen Erstellungskosten führen können.

Grosse Unterschiede zeigen sich auch bei den Landkosten. Es ist von entscheidendem Einfluss auf die Höhe der Mieten, ob eine junge WBG heute neues Land zu Markt-

preisen erwerben muss, oder ob eine alte WBG einen Ersatzbau auf einer Parzelle erstellen kann, die sie vor 80 Jahren zu 9 Fr./m² erworben hat.

Da sich der Anschaffungswert, ausser bei wertvermehrenden Investitionen, im Rahmen der Kostenmiete kalkulatorisch nicht mehr verändert und auch nicht den Marktpreisen angepasst wird, sondern auf den ursprünglichen Wert fixiert bleibt, entwickelt sich die Kostenmiete im Vergleich zur Marktmiete immer erst mit der Zeit vorteilhaft für die Mitglieder, vorausgesetzt, die Preise für Land, Immobilien und Mieten steigen an.

Wie erklärt sich die Erhöhung der Mieten um durchschnittlich 16 Franken im Jahr 2012 trotz Senkung des Referenzzinssatzes? Im 2012 wurden total 857 Erstvermietungen bei WBG verzeichnet.⁶⁵ Und neu erstellte Wohnungen weisen auch bei WBG einen höheren Mietzins auf als alte Wohnungen. Sie sind demnach der Hauptgrund für den leichten Anstieg, da die Mietzinsen der alten Wohnungen aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes nach unten angepasst wurden. Das zeigt, wie stark sich die Zusammensetzung des Portfolios und die Altersstruktur der Immobilienbestände auf die Kosten- und Ertragssituation auswirken. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Landpreis⁶⁶ und die Erstellungskosten⁶⁷, der GVW ist indirekt ebenfalls von diesen abhängig, einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Mieten ausüben. Das Alter der Liegenschaften ist insofern ein Indikator für tiefe Mieten, als ältere Wohnungen meist tiefere Anlagekosten aufweisen als dies bei neueren der Fall ist.⁶⁸

Da sich der Immobilienmarkt zyklisch verhält, besteht eine weitere Möglichkeit der Einflussnahme in der Berücksichtigung der Konjunkturphasen. In einer Phase der Rezession baut man erfahrungsgemäss preiswerter als in einer Phase der Hochkonjunktur. Da WBG langfristige Ziele verfolgen und ihr Planen und Handeln in entsprechende zeitliche Horizonte einbetten, ist die Berücksichtigung der Zyklen ein weiterer Faktor, mit dem Anschaffungskosten beeinflusst werden könnten. Ob WBG von dieser Möglichkeit bewusst Gebrauch machen müsste nachgefragt werden.

Ist eine Immobilie erstellt, bestehen, wie in Abbildung 8 angedeutet, zusätzliche Möglichkeiten auf die einzelnen Kostenpositionen Einfluss zu nehmen, allen voran auf die Kosten für Unterhalt und Reparaturen sowie auf die Kapitalzinsen. Diese beiden

⁶⁵ Vgl. Christen, 2012, S.13

⁶⁶ Wird das Land nicht im Baurecht erworben, so ist der Parameter Lage in diesen Kosten beinhaltet.

⁶⁷ Der Parameter Standard ist in indirekter Form in diesen Kosten beinhaltet.

⁶⁸ Dass ältere Wohnungen im Durchschnitt tiefere Mietpreise aufweisen als neue, verdeutlichte bereits die Tabelle 1 wie auch diejenige im Anhang 7.

Positionen bilden neben den Abschreibungen und Rückstellungen die Hauptkostentreiber, welche im Folgenden näher untersucht werden.

3.5 Analyse der Kostentreiber anhand der Kostenstatistik 2012

Vor der Untersuchung der wichtigsten Kostenpositionen soll die Frage in den Raum gestellt werden, worin der Antrieb und die Motivation einer Geschäftsstelle einer WBG besteht? Was treibt diese an, gut oder besser zu sein als andere Geschäftsstellen? Die Beantwortung dieser Frage ist nicht Gegenstand dieser Arbeit, leitet aber in den nächsten Abschnitt über.

Was geschieht mit dem Gewinn, respektive mit den Einnahmen, welche weder für Unterhalt, Reparaturen, Finanzierung, Verwaltung, Steuern noch für andere Kostenbestandteile verwendet werden, wenn eine Geschäftsstelle effizient und erfolgreich arbeitet? Dieses Geld wird grösstenteils für Rückstellungen und Abschreibungen verwendet. Gewinn ist zwar der falsche Begriff, da gemeinnützige Wohnbauträger per Definition keine Gewinne machen dürfen, respektive diese zweckgebunden wiederverwenden müssen. Trotzdem könnte man Rückstellungen und Abschreibungen im übertragenen Sinne als Gewinne und Erfolge einer WBG betrachten. Diese Position hat demzufolge innerhalb der Kostenfaktoren eine besondere Stellung inne.

Was kann der Kostenstatistik 2012 dazu entnommen werden?

Die untenstehende Tabelle 4 erlaubt einen Überblick über die Erfolgsrechnung wobei die Angaben Mittelwerten pro Wohnung und Jahr entsprechen. Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Gruppe mit 51-200 WHG 39.2% ihrer Ausgaben für Rückstellungen und Abschreibungen verwendet. Bei der Gruppe mit mehr als 1'000 WHG sind es 37.4%. Der Durchschnitt über alle Gruppen liegt bei 37.9%.

Bei den beiden anderen Kostentribern sieht es wie folgt aus: In der Gruppe mit 51-200 WHG entsprechen die Kosten für Unterhalt und Reparatur 24.4% der Gesamtkosten, während es bei der Gruppe mit mehr als 1'000 WHG 21.9% sind. Der Durchschnitt liegt bei 22.6%. Bei den Fremdkapitalzinsen liegt der Durchschnitt aller WBG Gruppen bei 21.5% der Gesamtkosten. Die Gruppe mit 51-200 WHG hat mit 17.2% deutlich tiefere Kapitalkosten als die Gruppe mit mehr als 1'000 WHG, die einen Wert von 21.6% ausweist.

Diese Werte überraschen doch einigermaßen. Es erstaunt, dass die Gruppe mit 51-200 WHG um 4.4% tiefere Fremdkapitalzinsen pro Wohnung aufweist, als die Gruppe mit mehr als 1'000 WHG. Dass die Gruppe mit 51-200 WHG 2.5% mehr für Unterhalt und

Reparatur pro Wohnung ausbleibt scheint hingegen folgerichtig. Erstaunt ist man hingegen weiter über die Tatsache, dass die Gruppe mit 51-200Whg um 1.8% mehr Rückstellungen und Amortisationen ausweist, als diejenige mit mehr als 1'000 WHG. Es ist deshalb angezeigt, vertiefter auf die drei Hauptkostentreiber einzugehen.

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.	%										
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 4: Erfolgsrechnungen 2012, Kostenstatistik der Zürcher WBG, Rechnungsjahr 2012, S.30

3.5.1 Abschreibungen und Rückstellungen

Handelt es sich bei Abschreibungen um die Wertberichtigung des Liegenschaftsbestandes, so versteht man unter Rückstellungen die Einlagen in den Erneuerungsfonds. Die Abschreibungen dienen aus betriebswirtschaftlicher Betrachtung der Feststellung des buchhalterischen Wertes der Liegenschaften zu einem bestimmten Zeitpunkt sowie der Sicherstellung der Wiederbeschaffung der Vermögenswerte. Mit dem Amortisationskonto wird am Ende des Lebenszyklus der Immobilie der Ersatzneubau finanziert. Dem gegenüber sind die Einlagen in den Erneuerungsfonds dazu bestimmt, die zukünftig anfallenden umfassenden Erneuerungsarbeiten und werterhaltenden Investitionen zu finanzieren, welche regelmässig und in längeren Zeitabschnitten anfallen.

Abschreibungen werden gemacht, weil Bauten aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit zunehmendem Alter grundsätzlich an Wert verlieren. Diese Aussage muss aber dahin-

gehend relativiert werden, dass die Inflation in der Langzeitbetrachtung den Wert einer Liegenschaft vermehrt und gleichzeitig denjenigen 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).“⁶⁹ Es ist primär der Entwicklung der Bodenpreise in der Stadt Zürich zuzuschreiben, dass die „stillen Reserven“ der WBG konstant zunehmen.

Abschreibungen dienen zudem der Steuerung eines möglichst steueroptimierten Ertragsüberschusses. Dabei besteht ein beträchtlicher Spielraum für WBG bei der Festlegung der Höhe der Abschreibungen. Diese bewegen sich zwischen den Minimalvorgaben der Stadt Zürich⁷⁰ von 0.5% und den steuerlichen Maximalbeträgen⁷¹ von 1% des Anschaffungswertes. Aufgrund der Grafik in Anhang 11 kann dazu festgehalten werden, dass die durchschnittlichen effektiven Abschreibungen in den Jahren 2003 bis 2012 in allen Gruppen stets deutlich höher waren, als der steuerlich zulässige Maximalwert von 0.75% des Anlagewertes inklusive Landanteil.

Bei den Einlagen in den Erneuerungsfonds liegen sowohl die Minimalvorgaben der Subventionsbehörden als auch die steuerfreien Maximalvorgaben der Steuerbehörde bei 1% des GVW. Hier besteht wenig Spielraum. Und wie im Fall der Abschreibungen lagen auch die Einlagen in den Erneuerungsfonds ausser in den Jahren 2003 und 2004 immer höher als von der Stadt Zürich verlangt und von den Steuerbehörden zugelassen. Gemäss Tabelle 4 haben Mieter der Zürcher WBG im Jahr 2012 durchschnittlich 3'104 Franken pro Wohnung in den Erneuerungsfonds einbezahlt. Gesamthaft „verfügen die Genossenschaften nun für die zukünftigen Erneuerungen über 1.07 Milliarden Franken respektive 25'904 Franken pro Wohnung.“⁷² Dem Anhang 13 kann dazu entnommen werden, dass die Gesamteinlagen im Erneuerungsfonds bei der Gruppe mit mehr als 1'000 WHG durchschnittlich bei 26'460 Franken pro Wohnung liegen während die Gruppe mit 51-200 WHG Einlagen in der Höhe von 29'703 Franken pro Wohnung aufweist. Da dieser Wert nicht nur eine Aussage über ein einzelnes Jahr darstellt,

⁶⁹ Christen, 2012, S.20

⁷⁰ Minimalvorgaben der Stadt: Dem Amortisationskonto (Abschreibungskonto) sind spätestens ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen zu Lasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens ein halbes Prozent der gesamten Erstellungskosten ohne Land zuzuweisen. Je tiefer der Landwert, desto eher ist eine Abschreibung auf dem Gebäude alleine (1%) in Betracht zu ziehen.

⁷¹ Steuerfrei Maximalbeträge: 1% des Anschaffungswertes auf Gebäuden alleine und 0.75% des Anschaffungswertes auf Gebäuden inklusive Land.

⁷² Christen, 2012, S.7

sondern der Summe der Einlagen entspricht, erhält er im Zusammenhang mit der Arbeitsthese mehr Gewicht. Die volle Aussagekraft erlangt der Erneuerungsfonds aber erst, wenn man ihn in Beziehung zum GVW setzt, der gemäss Tabelle 6 bei der Gruppe der kleinen WBG um rund 60'000 Franken höher liegt. Setzt man also die Einlagen in Beziehung zum GVW, so kehrt sich das Resultat zu Gunsten der Gruppe der grosse WBG um. Diese hat mit durchschnittlich 9.4% den höheren Anteil am GVW als die Gruppe der kleinen WBG, die einen Anteil von 8.5% vorweist. Für diesen Unterschied gilt es im Rahmen der vertieften Analyse eine Erklärung zu finden.

Mit einem durchschnittlichen Anteil von 9.1% des GVW wird der steuerlich zulässige Maximalwert für Rückstellungen von 15% des GVW deutlich unterschritten. Die Weisung der Finanzdirektion des Kanton Zürich vom 20. Juni 2005 hält dazu fest, dass der diese Limiten überschreitende Anteil als Gewinn versteuert werden muss.⁷³

3.5.2 Finanzierungskosten

Die Tabelle 5 zeigt, dass die Fremdkapitalzinsen der Gruppe mit 51-200 WHG im Jahr 2012 lediglich 17.4% der Mietzinseinnahmen ausmachen, während die gleiche Position bei der Gruppe mit mehr als 1'000 WHG mit 21.8% zu Buche schlug.⁷⁴

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
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 %

Tabelle 5: Betriebs-Kennzahlen 2012; Kostenstatistik der Zürcher WBG, Rechnungsjahr 2012, S. 32

Die Ursachen für dieses Resultat lassen sich nicht leicht eruieren, da es den WBG grundsätzlich frei steht, wie viel Risiko sie bei der Bewirtschaftung ihrer Hypotheken einzugehen bereit sind und welche Anlage- und Hypothekarstrategie sie wählen. Insofern kann ein starkes Abweichen der Fremdkapitalzinsen vom Durchschnittswert ein Zeichen für ein konservatives oder risikofreudiges Hypothekenmanagements sein. Ein anderer Grund für eine starke Abweichung vom Durchschnitt kann ein von alten

⁷³ Detaillierte Angaben zu Abschreibungen und Erneuerungsfonds können den Bilanz- und Betriebskennzahlen im Anhang 13 entnommen werden.

⁷⁴ Vgl. Christen, 2012, S.30

oder fast ausschliesslich von neuen Immobilien dominiertes Portfolio sein. Hat eine WBG einen sehr alten Immobilienbestand und diesen stark amortisiert, so resultieren daraus tiefere Finanzierungskosten, was die hauptsächliche Ursache für die tieferen Finanzierungskosten der kleinen WBG sein könnte.

Als Ergänzung zu den obigen Betriebskennzahlen ermöglicht die untenstehende Tabelle einen Überblick über die wichtigsten Kennzahlen der beiden Gruppen von WBG.

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
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 6: Die wichtigsten Kennzahlen 2012; Kostenstatistik der Zürcher WBG, 2012, S. 27

Worin unterscheiden sich die Bilanzen 2012 der beiden Gruppen von WBG, welche im Anhang 14 dargestellt sind? Auf der Aktivseite fällt die Position Baukonti auf, die bei den grossen WBG mit 8.4% um 5.3% höher liegt als bei den kleinen WBG.⁷⁵ Auf der Passivseite fällt bei der Gruppe der grossen WBG die Position Depositenkasse mit 10.9% auf, die bei der Gruppe der kleinen WBG mit 0.1% vernachlässigbar tief ausfällt. Folgerichtig ist dagegen die Position Hypotheken bei den kleinen WBG mit 61.2% deutlich höher als bei den grossen WBG, wo die Hypotheken lediglich 53.8% ausmachen. Alle anderen Positionen unterscheiden sich hingegen nur geringfügig. Bezüglich der Depositenkasse hält die Kostenstatistik 2012 fest: „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

⁷⁵ Vgl. Christen, 2012, S.29

Eigenkapitalbasis, denn die Banken anerkennen diese Art der nachrangigen Fremdfinanzierung als Eigenkapital.⁷⁶

3.5.3 Unterhalts- und Reparaturkosten

Als logische Konsequenz einer Bausubstanz die mehrheitlich vor 1960 erstellt wurde hat sich der durchschnittliche Anteil der Unterhalts- und Reparaturkosten von 1992 bis 2012 von 17.7% auf 23.0% erhöht.⁷⁷ Dazu kann festgehalten werden, dass sich gemäss untenstehender Tabelle 7 in den beiden zu untersuchenden Gruppen die Einlagen in den Erneuerungsfonds und die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen in etwa die Waage halten. Weiter ist ersichtlich, dass die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen in der Gruppe der grossen WBG um 2.5% tiefer ausfiel als bei der Gruppe der kleinen WBG. Ob diese Differenz auf einen effizienteren Unterhalt und Skaleneffekte oder auf kleinere Wohnungen zurückzuführen ist, kann an dieser Stelle noch nicht beantwortet werden.

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.	%
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
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

Tabelle 7: Erfolgsrechnungen 2012; Kostenstatistik der Zürcher WBG, Rechnungsjahr 2012, S. 30

3.5.4 Zusammenfassung

Bezogen auf die grundsätzliche Forschungsfrage, welche der beiden Gruppen die preisgünstigeren Wohnungen anbietet, kann gemäss der Kostenstatistik 2012 festgehalten werden, dass die Gruppe der kleinen WBG mit 51-200 WHG sowohl höhere Gesamtkosten als auch höhere Mieteinnahmen pro Wohnung und Jahr aufweist. Kostet eine Wohnung in der Gruppe der kleinen WBG im Durchschnitt 1'274 Fr. pro Monat, so kosten eine Wohnung in der Gruppe der grossen WBG 1'157 Fr. pro Monat. Über Grösse, Alter, Standard und Lage der Wohnung wird dabei keine Aussage gemacht. Insofern entsprechen diese Resultate in ihrer Grundaussage der anfänglichen Annahme. Die in Kapitel 3.5 geführte Analyse der drei Kostentreiber bezogen auf die Einheit

⁷⁶ Christen, 2012, S.10

⁷⁷ Siehe dazu Anhang 16

„Wohnung“ bestätigt die drei Arbeitshypothesen aber nur teilweise. Zwar konnte gezeigt werden, dass die kleinen WBG höhere Unterhalts- und Reparaturkosten aufweisen. Bezüglich der Fremdkapitalkosten konnte die Arbeitshypothese aber nicht bestätigt werden, da die kleinen WBG bei dieser Position tiefere Werte aufweisen. Auch die dritte Arbeitshypothese, dass die Gruppe der grossen WBG aufgrund der professionelleren und effizienteren Geschäftsführung im Zusammenhang mit der Unterhaltsplanung und Hypothekenbewirtschaftung eine höhere Abschreibungs- und Rückstellungsquote realisieren konnten, liess sich nicht bestätigen. Die Quote lag bei den kleinen WBG mit 40.7 % sogar höher als bei den grossen WBG, welche einen Wert von 38.2 % aufweisen. Die untenstehende Tabelle 8 zeigt die Resultate der drei Kostenpositionen im Überblick.

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
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

Tabelle 8: Kostenpositionen; Kostenstatistik der Zürcher WBG, Rechnungsjahr 2012, S. 27

3.6 Vertiefte Analyse der Kostentreiber - Teilgruppen und Fallbeispiele

Im Rahmen der vertieften Analyse werden die Resultate aus Kapitel 3.5 anhand einer Untersuchung von Teilgruppen und Fallbeispielen hinsichtlich ihrer Qualität und Aussagekraft überprüft. Ziel der vertieften Untersuchung ist eine Verfeinerung der Resultate von der Einheit „Wohnung“ auf die Einheit „Zimmer“ im Falle der Teilgruppen und die Ermittlung von m2 Werten anhand von Fallbeispielen.

3.6.1 Ausgangslage, Vorgehen und Datenquellen

Die vertiefte Analyse bezieht sich weiterhin auf die Daten der im Rahmen der Kostenstatistik 2012 erfassten WBG. Bei der Gruppe der kleinen WBG wurden die Geschäftsberichte von 6 WBG mit insgesamt 755 WHG untersucht. Das entspricht 92% der durch

die Kostenstatistik erhobenen Daten dieser Gruppe. Bei der Gruppe der grossen WBG wurden ebenfalls 6 WBG mit total 14'088 WHG ausgewertet. Das entspricht 58% der erhobenen Daten der Kostenstatistik dieser Gruppe. Aufgrund des hohen Anteiles der beiden Teilauswahlen kann von einer relativ hohen Repräsentativität gesprochen werden.

Für die Untersuchung wird eine Matrix erstellt, die einerseits eine Auswertung nach Erstellungsjahr und andererseits nach Wohnungsgrösse, respektive Zimmerzahl ermöglicht. Denn obwohl das Ziel die Ermittlung der Gesamtzahl der Zimmer der jeweiligen WBG Gruppe ist, so erhofft sich die Untersuchung als wertvolles qualitatives Zusatzresultat eine Aussage bezüglich dem Alter der Immobilienbestände der beiden WBG Gruppen. Im Idealfall kann für jede untersuchte WBG ein Altersindex, eine Kennzahl für die Altersstruktur des Immobilien Portfolios bestimmt werden.

3.6.2 Vertiefte Analyse anhand von Teilgruppen

In einem ersten Schritt wurden die Geschäftsberichte der einzelnen WBG ausgewertet. Die Resultate dieser Einzelauswertungen finden sich, nach Gruppen geordnet, in den Anhängen 17 und 18. Diese Einzelauswertungen wurden in einem zweiten Schritt im Anhang 19 in einer Tabelle pro Gruppe zusammengefasst.

Die 755 untersuchten Wohnungen der Gruppe mit 51-200 WHG bestehen gemäss Tabelle 9 aus insgesamt 2765 Zimmern, was einem Durchschnitt von 3.66 Zimmern pro Wohnung entspricht. 84% der Wohnungen dieser Gruppe wurden vor 1960 erstellt und 70% sind entweder 3- oder 4-Zimmer Wohnungen. Zudem verfügt die Gruppe mit 26% über einen relativ hohen Anteil an 5-Zimmer Wohnungen.

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %
	WHG	Anz. Zi														
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%
1919 - 1940	1	1	14	28	84	252	115	460	93	465	0	0	307	1206	41%	44%
1941 - 1960	0	0	9	18	134	402	120	480	41	205	1	6	305	1111	40%	40%
1961 - 1980	1	1	18	36	36	108	6	24	0	0	0	0	61	169	8%	6%
1981 - 2000	0	0	7	14	3	9	2	8	3	15	0	0	15	46	2%	2%
nach 2000	0	0	13	26	16	48	31	124	7	35	0	0	67	233	9%	8%
Total	2	2	61	122	273	819	274	1096	144	720	1	6	755	2765		
in Prozent	0%	0%	8%	4%	36%	30%	36%	40%	19%	26%	0%	0%	100%	100%	100%	100%

Tabelle 9: Zusammenfassung der Teilgruppe mit 51-200 WHG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Die 14'088 untersuchten Wohnungen der Gruppe mit mehr als 1'000 WHG bestehen aus total 44'879 Zimmern, was einen Durchschnitt von 3.19 Zimmer pro Wohnung

ergibt. Lediglich 55% dieser Wohnungen wurden vor 1960 erstellt und 80% sind 3- oder 4-Zimmer Wohnungen.

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %
	WHG	Anz. Zi														
vor 1919	0	0	0	0	21	63	8	32	0	0	0	0	29	95	0%	0%
1919 - 1940	18	18	450	900	1677	5031	864	3456	223	1115	12	72	3244	10592	23%	24%
1941 - 1960	98	98	603	1206	2382	7146	1259	5036	78	390	0	0	4420	13876	31%	31%
1961 - 1980	257	257	767	1534	1584	4752	1108	4432	169	845	1	6	3886	11826	28%	26%
1981 - 2000	43	43	281	562	296	888	342	1368	75	375	1	6	1038	3242	7%	7%
nach 2000	12	12	191	382	471	1413	569	2276	203	1015	25	150	1471	5248	10%	12%
Total	428	428	2292	4584	6431	19293	4150	16600	748	3740	39	234	14088	44879		
in Prozent	3%	1%	16%	10%	46%	43%	29%	37%	5%	8%	0%	1%	100%	100%	100%	100%

Tabelle 10: Zusammenfassung der Teilgruppe mit >1'000 WHG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die untersuchte Teilgruppe der kleinen WBG deutlich mehr Zimmer pro Wohnung (+0.47) aufweisen, als die Teilgruppe der grossen WBG. Sie verfügen über durchschnittlich 3.66 Zimmer pro Wohnung, während es bei der Teilgruppe der grossen WBG lediglich 3.19 Zimmer pro Wohnung sind. Diese Differenz wirkt sich auf die Werte der Kostenstatistik 2012 wie folgt aus.

Anzahl Wohnungen	51-200	> 1'000
Gesamtkosten pro Wohnung	14'907	13'739
Gesamtkosten pro Zimmer	4'073	4'310

Tabelle 11: Vergleich der Gesamtkosten pro Wohnung und pro Zimmer beider WBG Gruppen

Liegen die Gesamtkosten für eine Wohnung pro Jahr bei der Gruppe mit 51-200 WHG bei 14'907 Fr., so resultieren aufgrund des ermittelten „Zimmerfaktors“ von 3.66 neu Kosten von 4'073 Fr. pro Zimmer und Jahr. Bei der Gruppe mit mehr als 1'000 WHG liegen die Gesamtkosten pro Wohnung und Jahr bei 13'739 Franken, dividiert man diesen Wert durch den „Zimmerfaktor“ von 3.19 so resultieren Kosten von 4'307 Fr. pro Zimmer und Jahr. Das hat eine deutliche Verschiebung in der Gesamtbetrachtung zur Folge. Lagen die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung bei der Gruppe der grossen WBG noch deutlich unter dem Wert der kleinen, so ergeben sich nun für die grossen WBG höhere durchschnittliche Gesamtkosten pro Zimmer als bei den kleinen WBG. Welche Auswirkungen hat die veränderten Masseinheit, Zimmer statt Wohnung, bezogen auf die Kostentreiber, respektive auf die drei Arbeitshypothesen? Die untenstehende Tabelle 12, in der die Werte der jeweiligen Gruppe entsprechend der ermittel-

ten durchschnittlichen Zimmerzahl hochgerechnet wurden, zeigt die Auswirkungen auf die einzelnen Kostenpositionen.

Anzahl Wohnungen	51-200		>1000	
Anzahl Genossenschaften pro Gruppe	6		6	
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	755		14088	
Anzahl Zimmer pro Gruppe	2765		44879	
Ø Anzahl Zimmer pro Wohnung	3.66		3.19	
Pro Zimmer in	Fr.	%	Fr.	%
Mieteinnahmen pro Zimmer	4'176		4'353	
Gesamtkosten pro Zimmer	4'073	100.0%	4'310	100.0%
Fremdkapitalzinskosten	728	17.9%	951	22.1%
Unterhalt und Reparaturen	1'032	25.3%	964	22.4%
Rücklagen, Abschreibungen	1'659	40.7%	1'647	38.2%
Diverse Kosten, total	654	16.1%	748	17.4%
Kennzahlen pro Zimmer				
Wert Gebäudeversicherung	95'115		88'165	
Anschaffungskosten	57'250		62'376	
Buchwert Liegenschaften	47'347		51'709	
Fremdkapital, langfristiges	37'907		45'936	
Eigenkapital	2'649		2'552	
Erneuerungsfonds	8'116		8'295	
Wertberichtigungen	9'903		10'666	

Tabelle 12: Mieteinnahmen, Kosten und Kennzahlen pro Zimmer, Hochrechnung gem. Zimmerfaktor

Die Fremdkapitalkosten pro Zimmer liegen gemäss obiger Tabelle bei der Gruppe der kleinen WBG mit 728Fr. um 223 Fr. tiefer als bei der Gruppe der grossen WBG, wodurch die Resultate bezogen auf die Einheit „Wohnung“ zwar bestätigt werden, sich in der relativen Betrachtung aber verstärken. Die Differenz wird grösser als das beim Vergleich bezogen auf die Einheit „Wohnungen“ der Fall war. Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen bleiben bei der Gruppe der kleinen WBG nach wie vor mit total 1'032 Fr. pro Zimmer höher als bei der Gruppe der grossen WBG, die Differenz reduziert sich aber auf 68 Fr. pro Zimmer. Hier kann eine Annäherung der Zahlen verzeichnet werden. Ähnlich verhält es sich bei der Position Rückstellungen und Abschreibungen. Konnte bezogen auf Wohnungen noch eine Differenz von 817 Fr. zugunsten der Gruppe der kleinen WBG festgestellt werden, so schrumpft diese Differenz auf 12 Fr. pro Zimmer. Dieser Schlüsselwert der Untersuchung, der den sogenannten „Gewinn“ einer WBG darstellt, ist auf die Einheit Zimmer bezogen also bei beiden Gruppen praktisch iden-

tisch. Den Hauptanteil an der Entstehung der tieferen Gesamtkosten pro Zimmer bei der Gruppe der kleinen WBG resultiert aus den erheblich tieferen Fremdkapitalkosten.

3.6.3 *Altersindex*

Diese Umkehrung der Resultate der Gesamtkosten erscheint plausibel, betrachtet man die beiden Gruppen hinsichtlich der Altersstruktur ihrer Liegenschaften. Den beiden Übersichten auf der Seite 39 und 40 kann entnommen werden, dass der Liegenschaftsbestand der Gruppe der kleinen WBG deutlich älter ist als derjenige der grossen WBG. 84% der Häuser der Gruppe der kleinen WBG wurde vor 1960 erstellt, während es bei der Gruppe der grossen WBG lediglich 55% sind. Dagegen besteht der Immobilienbestand der grossen WBG zu 45% aus Häusern, die nach 1961 erstellt wurden. Bei der Gruppe der kleinen WBG sind es nur 16%.

Die grossen WBG haben also definitiv mehr Neu- und Ersatzneubauten erstellt. Zudem verfügen sie über einen hinsichtlich der Altersstruktur viel diversifizierteren Immobilienbestand, was den Vorteil hat, dass nicht alle Häuser gleichzeitig in einen Renovationszyklus eintreten oder Ersatzneubauten weichen müssen. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass der Sanierungs- und Erneuerungsbedarf bei der Gruppe der kleinen WBG eindeutig höher ist. Dafür haben die kleinen WBG den Vorteil, dass sie mit 26% über einen hohen Anteil an 5-Zi Wohnungen verfügen, welche stark nachgefragt sind, da der Zürcher Wohnungsmarkt von 3-Zi und 4-Zi Wohnungen dominiert ist.⁷⁸ Zum Vergleich, der Anteil der 5-Zi Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Zürich liegt bei 4%. Der überdurchschnittlich hohe Anteil an Reiheneinfamilienhäusern und 5-Zi Wohnungen in der Gruppe der kleinen WBG ist demnach der Hauptgrund für den in Abbildung 5 erkannten hohen GVW Wert dieser Gruppe.

Da die Anschaffungskosten früher erstellter Wohnhäuser erfahrungsgemäss tiefer sind und diese im Rahmen der Kostenmiete nicht mehr verändert werden erscheint es plausibel, dass die Gruppe mit dem deutlich älteren Immobilienbestand auch tiefere Kosten und Mieten aufweist. Und obwohl der GVW mit zunehmendem Alter der Immobilien tendenziell ebenfalls steigt, bilden die Anschaffungskosten den entscheidenden Einflussfaktor für die Höhe der Gesamtkosten. Aufgrund der starken Kostenrelevanz der Altersstruktur des Immobilienbestandes wird deutlich, dass ein Benchmark ohne Berücksichtigung des Alters der Immobilien nur bedingt brauchbar ist.

⁷⁸ Siehe dazu Anhang 16 betreffend Gebäudebestände nach Zimmerzahl.

Der Tabelle 13, detaillierter den Anhängen 17-19, kann entnommen werden wie der für diese Untersuchung erfundene *Altersindex* ermittelt wurde. Es ist der Versuch einer Gewichtung eines Portfolios einer WBG oder einer ganzen Gruppe von WBG hinsichtlich der Alterszusammensetzung ihrer Immobilienbestände. Die Werte liegen zwischen dem Tiefstwert von 0.4 bei einem Portfolio, dessen Liegenschaften zu 100% vor 1919 erstellt wurden und dem Höchstwert von 0.9 bei einem Portfolio, das zu 100% nach dem Jahr 2000 erstellt wurde. Je tiefer der Wert, desto älter ist der Immobilienbestand. Eine Indextdifferenz von 0.1 bedeutet, dass ein Portfolio im Durchschnitt um 20 Jahre älter ist als das andere. Eine Differenz von 0.01 entspricht 2 Jahren.

Gemäss der konsolidierten Zusammenfassung der Einzelauswertungen im Anhang 19 liegt der gewichtete durchschnittliche Altersindex bei der Gruppe der kleinen WBG bei einem Wert von 0.59, derjenige der Gruppe der grossen WBG bei 0.65, was einer durchschnittlichen Altersdifferenz von 12 Jahren entspricht.

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters-Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.00	= 0.00
1919 - 1940	1	1	14	28	84	252	115	460	93	465	0	0	307	1206	41%	44%	0.5	x 0.44 =	0.22
1941 - 1960	0	0	9	18	134	402	120	480	41	205	1	6	305	1111	40%	40%	0.6	x 0.40 =	0.24
1961 - 1980	1	1	18	36	36	108	6	24	0	0	0	0	61	169	8%	6%	0.7	x 0.06 =	0.04
1981 - 2000	0	0	7	14	3	9	2	8	3	15	0	0	15	46	2%	2%	0.8	x 0.02 =	0.01
nach 2000	0	0	13	26	16	48	31	124	7	35	0	0	67	233	9%	8%	0.9	x 0.08 =	0.08
Total	2	2	61	122	273	819	274	1096	144	720	1	6	755	2765	100%	100%	0.59		
in Prozent	0%	0%	8%	4%	36%	30%	36%	40%	19%	26%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	Altersindex gewichtet		

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters-Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	21	63	8	32	0	0	0	0	29	95	0%	0%	0.4	x 0.00 =	0.00
1919 - 1940	18	18	450	900	1677	5031	864	3456	223	1115	12	72	3244	10592	23%	24%	0.5	x 0.24 =	0.12
1941 - 1960	98	98	603	1206	2382	7146	1259	5036	78	390	0	0	4420	13876	31%	31%	0.6	x 0.31 =	0.19
1961 - 1980	257	257	767	1534	1584	4752	1108	4432	169	845	1	6	3886	11826	28%	26%	0.7	x 0.26 =	0.18
1981 - 2000	43	43	281	562	296	888	342	1368	75	375	1	6	1038	3242	7%	7%	0.8	x 0.07 =	0.06
nach 2000	12	12	191	382	471	1413	569	2276	203	1015	25	150	1471	5248	10%	12%	0.9	x 0.12 =	0.11
Total	428	428	2292	4584	6431	19293	4150	16600	748	3740	39	234	14088	44879	100%	100%	0.65		
in Prozent	3%	1%	16%	10%	46%	43%	29%	37%	5%	8%	0%	1%	100%	100%	100%	100%	Altersindex gewichtet		

Tabelle 13: Gewichteter Altersindex der Portfolios der beiden Gruppen von WBG

Zeigt die Tabelle 12 die durchschnittlichen Kennzahlen der beiden WBG Gruppen aufgrund einer Hochrechnung der Werte der Kostenstatistik, so zeigt die Tabelle 14 (Anhang 20) die effektiven Werte der 12 untersuchten WBG. Die gewichteten durchschnittlichen Mieteinnahmen pro Zimmer differieren in dem Fall um lediglich 94 Fr. pro m². Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass die Werte der einzelnen WBG zum Teil stark vom Durchschnitt abweichen und erhebliche Schwankungen aufweisen. Aufgrund dieser Erkenntnis wird den WBG ein entsprechend vorsichtiger Umgang mit den ermittelten Vergleichswerten empfohlen.

WBG der Gruppe 51-200 WHG	Schweighof	BSH	Wiese	Zürich 2	Zürich 7	Kleeweid	gew. Ø-Werte
Anzahl Zimmer total	345	620	190	443	464	703	461
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Zimmer (inkl. übr. Obj.)	2'526	3'428	4'102	4'236	4'269	4'892	4'005
Höchstzulässige Miete in Fr. pro Zimmer	3'092	3'458	3'726	4'487	5'076	4'837	4'217
Ausschöpfungsgrad pro Zimmer	82%	99%	110%	94%	84%	101%	95%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro Zimmer	81'500	78'900	82'600	91'200	114'700	98'900	92'542
Anlagekosten in Fr. pro Zimmer	19'700	39'700	46'300	67'700	59'900	72'100	53'772
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	413%	199%	178%	135%	191%	137%	197%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.5	0.62	0.6	0.5	0.53	0.7	0.59

WBG der Gruppe >1'000 WHG	Röntgenhof	BEP	BGZ	ABZ	ASIG	FGZ	gew. Ø-Werte
Anzahl Zimmer total	4'800	3'988	5'792	15'264	7'790	7'245	7'480
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Zimmer (inkl. übr. Obj.)	3'548	3'903	3'962	4'000	4'363	4'609	4'099
Höchstzulässige Miete in Fr. pro Zimmer	3'735	3'886	4'027	4'119	4'342	4'498	4'145
Ausschöpfungsgrad in Fr. pro Zimmer	95%	100%	98%	97%	100%	102%	99%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro Zimmer	81'700	80'800	87'900	85'000	89'300	101'000	87'977
Anlagekosten pro in Fr. Zimmer	48'000	56'000	52'000	60'300	64'000	54'000	57'156
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	170%	144%	169%	141%	139%	187%	155%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.58	0.61	0.66	0.67	0.69	0.63	0.67

Tabelle 14: Effektive Mieteinnahmen, Kennzahlen pro Zimmer und Altersindex beider WBG Gruppen

3.6.4 Analyse auf Stufe der einzelnen Siedlung

Die logische Weiterführung des obigen Ansatzes bestände in einer vertieften Analyse der Kostentreiber auf Stufe der Siedlung, respektive auf der Stufe der Liegenschaft. Es hat sich aber gezeigt, dass viele WBG ihre anfallenden Kosten nicht siedlungsgenau erfassen und verrechnen, da sie beispielsweise die Kosten für den Unterhalt oft global und nicht objektbezogen verrechnen. Da diese Untersuchung zudem den Rahmen der vorliegenden Arbeit sprengen würde, wird darauf verzichtet. Stattdessen werden nachfolgend die Kostentreiber bezogen auf die Einheit m² Hauptnutzfläche anhand von sechs Fallbeispielen ermittelt.

3.6.5 Vertiefte Analyse anhand von Fallbeispielen

Anlässlich der vorgängigen Untersuchung der Immobilienbestände betreffend Zimmerzahl und Erstellungsjahr wurden von beiden Gruppen je 6 WBG analysiert. Aus diesem Pool werden nun pro WBG-Gruppe je drei WBG als Fallbeispiele ausgewählt und ihre Kostentreiber bezogen auf m² untersucht. Die 6 Einzelauswertungen finden Sie in den Anhängen 21-26. Auf eine paarweise Gegenüberstellung von Fallbeispielen aus beiden Gruppen wird verzichtet, da jede dieser WBG in einem gewissen Sinne ein Spezialfall darstellt, sei es dass sie vorwiegend aus Reiheneinfamilienhäusern bestehen, oder ihr Ausbaustandard und ihre Zielgruppendefinition nicht vergleichbar ist. Aus diesem Grund werden die Resultate der Einzelauswertungen, die Kennzahlen pro m², in der Tabelle 15 zusammengefasst. Die beiden Kriterien „Lage“ und „Standard“ werden auch im Rahmen der Fallbeispiele nicht in die Beurteilung mit einbezogen. Die Resultate

sollen aber vor dem Hintergrund der Altersstruktur, des Altersindex des jeweiligen Immobilienbestandes beurteilt werden.

WBG der Gruppe 51-200 WHG	BSH	Zürich 7	Schweighof	gew. Ø-Werte
Anzahl m2 total	12'715	11'810	5'202	9'909
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro m2 (inkl. übr. Obj.)	167	168	168	167
Höchstzulässige Miete in Fr. pro m2	168	199	205	187
Ausschöpfungsgrad pro m2	99%	84%	82%	88%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro m2	3'845	4'505	5'410	4'381
Anlagekosten in Fr. pro m2	1'932	2'353	1'306	1'990
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	199%	191%	413%	233%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.62	0.53	0.5	0.56
Aufwand in Fr. pro m2, inkl. übrige Kosten				
Fremdkapitalzinskosten	17	41	11	25
Unterhalt und Reparaturen	49	41	47	45
Rücklagen, Abschreibungen	46	72	68	60
Diverse Kosten, total	56	14	42	37
weitere Kennzahlen in Fr. pro m2				
Buchwert der Liegenschaften	1379	1744	850	1'431
Fremdkapital, langfristig, exkl. Erneuerungsfond	1094	1610	356	1'170
Eigenkapital	186	60	171	133
Erneuerungsfond	478	143	415	334
Wertberichtigungen	553	609	456	558

WBG der Gruppe >1'000 WHG	Röntgenhof	ABZ	FGZ	gew. Ø-Werte
Anzahl m2 total	112'770	368'495	178'577	219'947
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro m2 (inkl. übr. Obj.)	151	166	187	169
Höchstzulässige Miete in Fr. pro m2	159	171	182	172
Ausschöpfungsgrad in Fr. pro m2	95%	97%	102%	98%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro m2	3'479	3'520	4'097	3'669
Anlagekosten in Fr. pro m2	2'045	2'494	2'190	2'335
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	170%	141%	187%	158%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.58	0.67	0.63	0.64
Aufwand in Fr. pro m2, inkl. übrige Kosten				
Fremdkapitalzinskosten	13	41	29	33
Unterhalt und Reparaturen	28	33	67	41
Rücklagen, Abschreibungen	82	57	61	62
Diverse Kosten, total	28	34	31	32
weitere Kennzahlen in Fr. pro m2				
Buchwert der Liegenschaften	1461	2125	1659	1'885
Fremdkapital, langfristig, exkl. Erneuerungsfond	1518	1824	1532	1'693
Eigenkapital	81	69	89	76
Erneuerungsfond	348	314	432	352
Wertberichtigungen	586	368	530	449

Tabelle 15: Kennzahlen pro m2 Wohnfläche (HNF), je 3 Fallbeispiele beider WBG Gruppen

Ob Zufall oder nicht, in der Tabelle 15 fällt auf, dass alle drei Fallbeispiele der Gruppe mit 51-200 WHG effektive Mieteinnahmen in der Höhe von rund 168 Fr. pro m2 HNF und Jahr aufweisen, während die Werte bei den drei Fallbeispielen der Gruppe mit mehr

als 1'000 WHG zwischen 151 Fr./m² und 187 Fr./m² schwanken. Auch bei den Teilkosten zeigen sich Unterschiede. Die Beispiele der Gruppe mit 51-200 WHG weisen im Durchschnitt tiefere Finanzierungskosten aus, dagegen liegen sie bei der Position Unterhalt und Reparatur im Durchschnitt über den Werten der Gruppe der grossen WBG. Die Werte für Unterhalt liegen bei den drei Beispielen der Gruppe mit 51-200 WHG zwischen 41 Fr./m² und 49 Fr./m², während sie bei der Gruppe mit mehr als 1'000 WHG zwischen 28 Fr./m² und 67 Fr./m² liegen. Auch bei der Positionen Rücklagen und Abschreibungen sind die Schwankungen erheblich, die Durchschnittswerte unterscheiden sich aber nur um 2 Fr./m².

Die Untersuchung der Altersstruktur der Immobilienbestände der beiden Gruppen zeigt bei dieser Konstellation, dass die Gruppe der kleinen WBG mit einem gewichteten durchschnittlichen Altersindex von 0.56 über einen um 16 Jahre älteren Bestand verfügt als die Gruppe der grossen WBG, die einen Altersindex von 0.64 aufweist. Demnach ist es folgerichtig, dass die Finanzierungskosten tiefer sind, weil sie aufgrund der früheren Erstellungsjahre tiefer Anschaffungskosten aufweisen und mehr amortisiert haben als die grossen WBG. Die Altersstruktur drängt sich auch als Erklärungsgrund für die höheren Unterhalts- und Reparaturkosten der Gruppe der kleinen WBG auf. Insofern erweist sich der Altersindex als wertvolle qualitative Information bei der Interpretation der Resultate.

Die Arbeitshypothese, wonach die Gruppe der grossen WBG mehr Rückstellungen und Abschreibungen realisiert, kann aufgrund der minimalen Differenz nicht bestätigt werden. Langfristig betrachtet liegen die durchschnittlichen Wertberichtigungen bei der Gruppe der kleinen WBG sogar höhere. Bei der Position des Erneuerungsfonds sind die langfristigen Werte in beiden Gruppen praktisch gleich hoch. Auffallend ist weiter, dass die Gruppe der grossen WBG deutlich mehr langfristiges Fremdkapital pro m² HNF aufweist, wogegen der Anteil des Eigenkapitals eher tief ist. Dieser Umstand ist mit der stärkeren Neubautätigkeit der Gruppe der grossen WBG zu erklären.

Aufgrund der geringen Anzahl an Fallbeispielen kann aber keine allgemeingültige Aussage bezüglich der formulierten Arbeitshypothesen gemacht werden. Um dies zu ermöglichen wären deutlich mehr Auswertungen nötig.

3.7 Verifizierung der Ergebnisse mittels Expertengesprächen

Die im Rahmen der empirischen Untersuchung erarbeiteten Resultate werden sowohl einem Experten der WBG, einem Vertreter der Bankenbranche sowie einer Vertreterin

der Stadt Zürich zur Beurteilung und Stellungnahme vorgelegt. Ziel dieser Gespräche ist neben einer Überprüfung der Aussagekraft und Qualität der Ergebnisse der Versuch, im gemeinsamen Gespräch die Resultate zu Interpretieren und mögliche Konsequenzen und Schlussfolgerungen für die Beteiligten herauszuarbeiten.

3.7.1 *Vertreter der Wohnbaugenossenschaften*

Die Resultate der empirischen Untersuchung wurden am 11. Juli 2014 anlässlich eines Expertengespräches mit Peter Schmid, dem Vorstandspräsidenten des Dachverbandes von WBG-ZH besprochen. Die Wahl fiel auf ihn, da WBG-ZH einerseits der Herausgeber der von Balz Christen erstellten Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften ist, auf der die empirische Untersuchung aufbaut, und WBG-ZH als Anlaufstelle der Zürcher WBG über das umfassendste Wissen zum Thema verfügt. Andererseits ist Herr Schmid, in seiner Funktion als Präsident der grössten Zürcher WBG ein direkt Betroffener der Untersuchung.

Der Hauptfokus des Gespräches wurde auf die Vor- und Nachteile, sowie die Stärken und Schwächen der Kostenstatistik gelegt. Der zweite Diskussionspunkt bestand im Aufzeigen der Grenzen und Verzerrungen, sowie der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Kostenstatistik. Der dritte Teil des Gespräches befasste sich mit dem Herausarbeiten und Aufzeigen der beeinflussbaren Faktoren im Zusammenhang mit der Entstehung der Mietpreishöhe. Das Verständnis dieses dritten Punktes ist von grosser Bedeutung für alle WBG, welche darum bemüht sind, Mieten zu preisgünstigen Konditionen anbieten zu können. Im letzten Teil des Gespräches werden die Stärken und Schwächen der beiden WBG Gruppen gegeneinander abgewogen.

Punkt 1, Vor- und Nachteile der Kostenstatistik: Die Gegenüberstellung der ermittelten effektiven Mieteinnahmen aufgrund der drei unterschiedlichen Berechnungsarten im Anhang 28 hat deutlich gemacht, dass nur die Werte bezogen auf m² eine verlässliche Aussage erlauben. Die Werte bezogen auf die Einheit „Zimmer“ oder „Wohnung“ sind gemäss der Auswertung anhand der Fallbeispiele vor allem bei der Gruppe der WBG mit 51-200 WHG sehr unzuverlässig, da Ausreisser aufgrund der geringen Datenmengen eine viel stärkere Wirkung entfalten. Obwohl also von Seiten der WBG ein Bedürfnis nach Benchmarks vorhanden ist, ist den Daten der Kostenstatistik mit der entsprechenden Vorsicht zu begegnen. Zudem zeigen sich bei der Auswertung pro „Zimmer“ gemäss Anhang 20 grosse Schwankungen der Werte innerhalb der Gruppe.

Es müssen deshalb bei der Beurteilung in jedem Fall die besonderen Eigenheiten der jeweiligen WBG mit in Betracht gezogen werden.

Punkt 2, Grenzen und Entwicklungsmöglichkeiten der Kostenstatistik: Unter Punkt 1 wurden mit Hinweis auf den Anhang 28 bereits die Grenzen der Kostenstatistik aufgezeigt. Trotz des Vorteils einer 36 jährigen Datenreihe, scheint sich der Wechsel auf eine Auswertung nach m² aufzudrängen. Erst ein Wechsel auf die Einheit m² ermöglicht brauchbare Benchmarks für die Branche. Zudem erscheint dieser „Systemwechsel“ als weitestgehend problemlos, da im Rahmen der Erhebungen jede WBG lediglich eine einzige zusätzliche Zahl ermitteln muss, die Gesamtsumme der vermieteten Wohnfläche. In weiteren Schritten müsste die Kostenstatistik um zusätzliche Werte erweitert werden. Die vorliegende Arbeit hat einen Altersindex erarbeitet. Dieser kann auf das Portfolio einer einzelnen WBG oder auch auf das Gesamtportfolio einer WBG-Gruppe angewendet werden. Dieser zusätzliche Wert, in Ergänzung zur altersabhängigen Verhältniszahl GVW/AK, ist ein Schlüsselkennwerte, der bei der Interpretation der Resultate hilfreich ist. In ähnlicher Art müssten Kennwerte zum Ausbaustandard oder zur Lage erarbeitet werden. Diese Ansätze werden von Herrn Schmid als sinnvoll erachtet.

Insofern könnte man zu Handen der WBG ein Analysetool erarbeiten mit dessen Hilfe sie eigenständig eine differenzierte Einschätzung ihrer WBG erarbeiten und so ihre Kennwerte in Beziehung zu andern WBG setzen könnten. Gemäss dem Experten besteht vor allem bei den kleinen WBG ein Nachholbedarf in Zusammenhang mit der Erarbeitung von Erneuerungs- und Entwicklungsstrategien. Als Grundlage für diese Entscheidungen wären Kennwerte wie ein Alters-, ein Ausbaustandard- und ein Lageindex als ergänzende Werte hilfreich.

Punkt 3, beeinflussbare Kostenfaktoren der WBG: Gemäss dem Experten ist es ein Bedürfnis, speziell der nicht professionell geführten WBG, dass sich ihre Verantwortlichen Klarheit darüber verschaffen können, welches die entscheidenden Stellschrauben bei der Entstehung der Mietpreishöhe sind.

Im Rahmen der Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme hat sich gezeigt, dass der Anlagewert der einzige aktiv beeinflussbare Faktor ist. Demzufolge ist den Anlagekosten, das sind die Erstellungskosten (Land und Immobilie) und die wertvermehrenden Investitionen, grösste Beachtung zu schenken. Gemäss Herrn Schmid resultieren rund 15% tiefere Mieten, wenn es einer kostenbewussten WBG gelingt, dank verbindlichen Kostenvorgaben an die Planer, die Erstellungskosten um 20% zu senken.

Entscheidend für die Höhe der Miete ist weiter der Zeitpunkt der Erstellung. Je weiter in der Vergangenheit dieser Zeitpunkt liegt, desto tiefer sind die Mieten. Baut man neu, sollte bei Möglichkeit auf die vorherrschenden Konjunkturzyklen Rücksicht genommen werden. Idealerweise erstellt eine WBG ihre Liegenschaften nicht in der Hochkonjunktur, da in dieser Zeit die Preise für die Erstellung höher sind. Weitere Faktoren, die tiefe Erstellungskosten positiv beeinflussen, sind Skaleneffekte aufgrund der Grösse einer WBG, tiefere Ausbaustandards, Professionalität des Managements und Beiträge der öffentlichen Hand. Rein theoretisch spricht vieles für den positiven Einfluss einer professionell geführten und möglichst grossen WBG, wenn man tiefe Mietpreise anbieten will. Eine zurückhaltende Unterhaltsstrategie und ein hoher Anteil an alten Liegenschaften können aber ebenfalls zu tiefen Mieten führen.

Punkt 4, Stärken und Schwächen der beiden WBG Gruppen. Obwohl die erarbeiteten Vergleichswerte der Gruppe der kleinen und der grossen WBG sehr nahe beieinander liegen, zeigen sich bei genauerer Betrachtung diverse Vorteile auf der Seite der grossen WBG. Ihr Immobilienbestand ist bei annähernd gleichen durchschnittlichen Mietpreisen weniger veraltet und besser diversifiziert. Aufgrund der verstärkten Neubautätigkeit der grossen WBG wird auch der Ausbaustandard zeitgemässer sein. Und aufgrund des professionellen Managements und der vermuteten Skaleneffekte wird es ihnen auch in Zukunft möglich sein, tiefere Kosten sowohl bei der Erstellung als auch bei Unterhalt und Finanzierung zu erreichen. Die guten Werte der kleinen WBG speisen sich primär aus dem älteren Gebäudepark, dem zurückhaltenden Erneuerungsverhalten und den tieferen Ausbaustandards. Das Preis-Leistungs-Verhältnis spricht aufgrund dieser Faktoren für die grossen WBG. Der Experte bestätigt die These, dass die ökonomischen Vorteile in der langfristigen Perspektive eher bei der Gruppe der grossen WBG liegen.

3.7.2 *Vertreter der Bankenbranche*

Für das Expertengespräch mit einem Vertreter der Bankenbranche wurde die ZKB ausgewählt, die bis vor rund 10 Jahren als praktisch einzige Bank den grössten Teil des Hypothekengeschäfts mit den Zürcher WBG abwickelte. Seither drängen auch die UBS, die CS und die Raiffeisenbank in dieses Geschäftsfeld. Diese Konkurrenzsituation, die tiefen Zinsen sowie das wachsende Selbstbewusstsein und die steigende Professionalität der WBG haben zu deutlich tieferen Margen für die Banken geführt. Da die ZKB zudem einen Leistungsauftrag vom Kanton hat und über langjährige Erfahrung mit den Zürcher WBG verfügt, ist sie der ideale Partner für dieses Expertengespräch.

Am 15. Mai 2014 fand ein erstes Gespräch mit Herrn Schriber, Mitglied des Kaders und seit 20 Jahren verantwortlich für die Kreditvergaben an WBG, sowie mit Herrn Wiedmer, Mitglied der Direktion, statt. Beim ersten Gespräch wurden die grundsätzlichen Fragen im Zusammenhang mit der Kreditvergabe an WBG besprochen. Anlässlich des zweiten Gespräches vom 16. Juli 2014 mit den gleichen Personen wurden die Resultate der vorliegenden Arbeit diskutiert und interpretiert.

Erstes Gespräch vom 15. Mai 2014: Im Sinne einer übersichtlichen Orientierung wurde das Finanzierungsmodell der WBG erläutert und besprochen. Die untenstehende Abbildung 8 zeigt auf der linken Seite die gewichtigsten Kostenpositionen, mit welchen WBG zu rechnen haben, während auf der rechten Seite das Zusammenspiel der beteiligten Institutionen bei der Finanzierung ersichtlich ist.

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| ▪ Liquidität | ▪ Bankfinanzierung (80%) |
| ▪ Landerwerb | ▪ Darlehen EGW (65-80%) |
| ▪ Baukosten (GU/TU-Vertrag, KV) | ▪ Darlehen PK Stadt Zürich (65-94%) |
| ▪ Bauherrenkosten | ▪ Fonds de Roulement (max. 30m/Whg.) |
| ▪ Diverses | ▪ Darlehen Wohnbauförderung |
| | ▪ Mieterdarlehen |
| | ▪ Depositenkasse |
| | ▪ Anteilkapital (mind. 6%) |

Abb. 9: Kostenpositionen und sämtliche an der Finanzierung beteiligten Institutionen; Folien ZKB 2014

Es wichtig darauf hinzuweisen, dass die Bank, nicht anders als bei privaten Kreditnehmern, maximal 80% finanziert, da sie in ihrer Beurteilung der Sicherheiten und der Risiken nicht zwischen WBG und anderen Kreditnehmern unterscheidet. Weiter ist der Auflistung zu entnehmen, weshalb es WBG trotz einem tiefen Anteil von 6% Eigenkapital möglich ist, ihre Immobilien zu finanzieren. Der Grund dafür liegt in den diversen ergänzenden Finanzierungsmöglichkeiten, der sogenannten Restfinanzierungen, die den WBG zur Verfügung stehen. Dabei sind vor allem die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), sowie die Pensionskasse der Stadt Zürich zu erwähnen. Weitere Möglichkeiten der ergänzenden Finanzierung bilden der Fonds de Roulement und Darlehen der Wohnbauförderung. Da all diese ergänzenden Finan-

zierungsmodelle staatlich gesichert sind⁷⁹ und im 2. Rang stehen, besteht für die kreditgebende Bank, die sich im 1. Rang befindet, eine vergleichbare Sicherheit wie bei privaten Kreditnehmern, die mindestens 20% Eigenkapital vorzuweisen haben. Gemäss Aussagen der Bankexperten rechnen sie die „stillen Reserven“ der WBG ebenfalls zum Eigenkapital. Sie erwähnen weiter, dass junge und kleine WBG, die neu bauen wollen, im Gegensatz zu den alten WBG, je nach Fall zwischen 5-10% Eigenkapital aufbringen müssen. Den alten WBG werden hingegen in gewissen Fällen Kredite gewährt trotz Eigenkapitalquoten von weniger als den gesetzlich vorgeschriebenen 6%.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die ZKB immer eine gesamtheitliche Betrachtung einer WBG durchführt. In einem ersten Schritt beurteilt sie sowohl quantitative wie qualitative Aspekte einer WBG. Diese Beurteilung entspricht dem Rating. Anschliessend erfolgt eine Beurteilung der Liegenschaften, was eine Einteilung in die entsprechende Deckungsklasse zur Folge hat. Aus der Zusammenfassung dieser beiden Beurteilungen, dem Ratings und der Deckungsklasse, wird der Preis, die Marge einer Finanzierung bestimmt. Eine Kreditvergabe nach diesem Prinzip nennt sich „risk adjusted pricing“. Der effektiv offerierte Preis richtet sich jedoch immer auch nach dem Finanzierungsvolumen der einzelnen WBG und nach den Marktverhältnissen.

Je höher das Kreditvolumen und je besser die Bonität einer WBG, desto vorteilhaftere Konditionen werden ihr gewährt. Der Preis ist also abhängig von der Beurteilung der Sicherheiten und der Risiken einer WBG. Hierfür werden einerseits Kennzahlen aus der Bilanz und der Erfolgsrechnung konsultiert und andererseits das Immobilienportfolio beurteilt, wobei der Hauptfokus auf das Mietzinspotenzial und die Ertragswerte gelegt wird. Die zu finanzierende Liegenschaft wird dabei immer nach zwei Modellen bewertet: dem Kostenmietmodell und dem Marktmietmodell. Als Belehnungsbasis für die Finanzierung wird in der Regel der Marktwert herangezogen, was für die WBG von Vorteil ist. Ergänzt werden diese Ermittlungen durch die im Anhang 29 dargestellte Tragbarkeitsberechnung, die Faktoren wie Leerstand, Baurechtszins, Zinskosten, Amortisation sowie Unterhalt, Verwaltung und Betrieb berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation der Kostenmiete und der Entwicklung des Referenzzinssatzes soll an dieser Stelle auf Gefahren hingewiesen werden, die selbst in dem als relativ sicher beurteilten Geschäftsmodell „WBG“ lauern können. Ausgehend von der im Anhang 30 dargestellten Regel zur Berechnung der höchstzulässigen

⁷⁹ ausser im Fall der PK der Stadt Zürich

Mietzinssumme gemäss Mietzinsreglement wird der Einfluss des Referenzzinssatzes auf die Mietzinshöhe untersucht. Dem Anhang 31 kann dazu entnommen werden, dass der Referenzzinssatz noch im Jahr 2009 bei 3.5% lag, aktuell bei 2.0% steht und gemäss der Prognose der ZBK ab 2017 wieder ansteigen wird und bereits im Jahre 2018 wieder bei 2.5% liegen wird.

Balz Christen hat in der Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften anhand eines Rechenbeispiels (Tabelle 16) die Auswirkungen zukünftiger Zinserhöhungen auf die Mietzinse für Wohnungen in der geplanten Überbauung des Manegg-Areals in Zürich-Leimbach aufgezeigt, an der vier gemeinnützige Zürcher Wohnbauträger beteiligt sind.⁸⁰ Das Beispiel zeigt auf, dass sich bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes von 2.25% auf den historischen Durchschnitt von 5% der Mietzins einer 4.5 Zimmer Wohnung von rund 2'200 Fr. auf über 3'500 Fr. erhöht. Daraus wird ersichtlich, dass unter gewissen Voraussetzungen selbst bei WBG, die zu aktuellen Bau- und Landkosten Wohnungen erstellen, die Mietpreise erheblich steigen können. In diesem Zusammenhang weist Herr Wiedmer darauf hin, dass der Standortwahl der WBG von Seiten der ZKB eine erhöhte Beachtung geschenkt wird. Nicht alle Standorte seien gut, gewisse Lagen beurteilt er sogar als kritisch, da die Mieten bei einem sich erhöhenden Referenzzinssatz nicht an jedem Standort bezahlt werden können, selbst wenn Sie nach dem Kostenmietmodell erstellt wurden. Das Risiko erhöht sich, je näher die Kostenmiete der Marktmiete kommt. Und definitiv problematisch werde es, wenn die Kostenmiete über der Marktmiete zu liegen komme, denn dann drohen Leerstände.

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

Tabelle 16: Mietzinsentwicklung bei Veränderung des Referenzzinssatzes, Kostenstatistik 2012, S. 25

Die Bank rechnet im langfristigen Hypothekargeschäft bei Tragbarkeitsberechnungen nach wie vor mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5%. Diese Berechnungsart ist verständlich, wenn man sie, wie in Abbildung 10 dargestellt, in den Kontext der Entwicklung der Hypothekarzinsen seit 1990 stellt.

⁸⁰ Vgl. Christen, 2012, S.24



Abb. 10: Entwicklung der Hypothekarzinsen seit 1990; Folien ZKB, 2014

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass gemäss den Aussagen der Experten die grossen WBG durchschnittlich die besseren Konditionen geniessen als die kleinen WBG, wobei jeder Fall einzeln beurteilt werden muss. Da vor allem die grossen WBG ein verhältnismässig tiefes Risiko für die Banken darstellen, sind sie gern gesehene Kreditnehmer. Gleichzeitig bestätigen die Experten, dass die neuen innovativen WBG mit ihren neuen Wohnformen als interessante Partner der Bank betrachtet werden, obwohl ihre Bonität tiefer eingestuft ist, da sie interessante, den Markt ergänzende Angebote schaffen.

Herr Wiedmer schätzt, dass rund 2/3 der WBG ihre Hypotheken gut und sicher organisiert und strukturiert haben, während 1/3 der WBG zu stark auf kurzfristige Libor-Hypotheken setzen und aus seiner Sicht eine zu grosse Risikobereitschaft aufweisen. Insofern zeigt sich, dass weniger die Grösse einer WBG als vielmehr das Risikoverhalten eine entscheidende Rolle bei der Entstehung der Höhe der Fremdkapitalkosten spielt. Aus diesem Grund empfiehlt der Verband besonders kleinen WBG, sich bei der Wahl der richtigen Hypothekarstrategie externe Unterstützung zu holen.

Zweites Gespräch vom 16. Juli 2014: Auf die konkrete Frage nach der Beurteilung der aktuellen Risiken und den Vor- und Nachteilen von unterschiedlich grossen WBG erläutert Herr Wiedmer mit Verweis auf eine kürzlich erstellte Analyse der ZKB zu WBG die folgenden Aspekte:

Oft entstehen neue Siedlungen auf kommunalen Baurechten, was die Substanzbildung bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern beeinträchtigt. Diesem Punkt sei bei jungen WBG besondere Beachtung zu schenken. Als weitere Merkmale für ein erhöhtes Risiko

werden Lagen ausserhalb der Stadtgrenze, eine geringe Differenz zwischen Genossenschafts- und Marktwert, respektive zwischen der Kosten- und der Marktmiete sowie sehr schnelles Wachstum bezeichnet. Denn die von Seite der Bank begrüßte Professionalisierung der WBG führe in gewissen Fällen zu einem deutlich beschleunigten Wachstum und damit zu höheren Risiken. Trotz diesen Einschränkungen wurde ohne Überraschung abschliessend festgehalten, dass die WBG aufgrund des Kostenmietmodells aller Voraussicht nach die Letzten sein werden, die bei einem „downside scenario“ zu leiden hätten und sie trotz der erwähnten Risiken als verhältnismässig sichere Kreditnehmer eingestuft werden.

Nach den anlässlich des ersten Gespräches erläuterten quantitativen Aspekten, die sich an Volumen und Bonität orientieren, sei hier auf die wichtigsten qualitativen Kriterien bei der Beurteilung der WBG durch die Bank hingewiesen. Darunter fallen Faktoren wie Professionalität, Immobilien Know-how, Wachstumsstrategie, Potenzial, das Verhältnis Kosten- zu Marktmiete, Finanzierungsstrategie, Unterhalt der Bestandsliegenschaften sowie Substanz und Ertrag.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vorteile bei der Finanzierung aufgrund der erwähnten Beurteilungskriterien bei den grossen und professionell geführten WBG liegen. Allgemeingültige Aussagen sind aber nicht möglich, da jeder Fall einzeln beurteilt werden müsse.

3.7.3 *Vertreterin der Stadt Zürich*

Im Auftrag des Stadtrates und des Büros für Wohnbauförderung kauft, verkauft und tauscht die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich Immobilien und Grundstücke und schliesst Baurechtsverträge ab. Da sie gewissermassen im Namen der Stadt die Partner zur Erreichung der wohnpolitischen Ziele auswählt und die Vergabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abwickelt, ist die Liegenschaftsverwaltung der ideale Gesprächspartner für das abschliessende Expertengespräch.

Am 22. Juli 2014 konnte ein Telefoninterview mit Frau Christina Dietrich, der zuständigen Bereichsleiterin für Immobiliengeschäfte der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich, geführt werden. Anlässlich des Gespräches wurde geklärt, wie die Vergabe von Land im Baurecht funktioniert, welches die Vor- und Nachteile für die Parteien sind und nach welchen Kriterien das Land vergeben wird, respektive ob eine der beiden Gruppen von WBG bei der Vergabe der Baurechte favorisiert werde.

Seit Anfang der 50-er Jahre vergibt die Stadt Zürich Land im Baurecht, während sie vorher, ab 1907, den Wohnungsbau durch Landverkäufe förderte. Aufgrund der schwindenden Landreserven wird Land heute praktisch ausschliesslich im Baurecht abgegeben, sofern die Stadt dieses nicht für eigene städtische Wohnsiedlungen verwendet. Diese Baurechtsvergaben erfolgen zur Hauptsache im Rahmen der Wohnbauförderung wobei die Verträge mit den gemeinnützigen WBG an Leistungsaufträge geknüpft werden. Von den 207 Baurechtsverträgen, welche per Ende 2012 bestanden, wurden 105 mit gemeinnützigen Bauträgern abgeschlossen.

Die wichtigsten Aspekte, die beim Abschluss eines Baurechtsvertrages geregelt werden, sind die Dauer, die Nutzungsverpflichtung, der Baurechtszins und dessen Anpassung sowie der Heimfall. In der Regel wird das Land für 60 Jahre mit zwei echten Optionen auf Verlängerung von je 15 Jahren vergeben.

Welches sind die Vor- und Nachteile bei der Vergabe von Land im Baurecht? Die Hauptvorteile für die Stadt bei der Zurverfügungstellung von Land im Baurecht liegen darin, dass sie weiterhin Eigentümerin des Landes bleibt und sich Einflussnahmen sichert, da die Vergabe von Baurechten an Bedingungen geknüpft sind. So verschafft sich die Stadt ein Mitspracherecht bei der Projektentwicklung, speziell bei Wettbewerben, sowie bei der Festlegung des Wohnungsmixes, der Wohnungsgrösse und des Anteils an subventionierten Wohnungen. Gleichzeitig sichert die Stadt dadurch langfristig die Zweckbestimmung der Nutzung, hat stetige Einnahmen, die, falls vertraglich vereinbart, der Teuerung angepasst werden können und sie verfügt nach dem Heimfall wieder über das Areal. Als Nachteile für den Baurechtgeber wird der Abschlag beim Landwert⁸¹, das Risiko einer Bauruine oder dasjenige von Altlasten beim Heimfall erwähnt.

Auf Seite der Baurechtsnehmer liegt der Hauptvorteil bei den geringen Landkosten, respektive im Umstand, dass für die Erstellung einer Liegenschaft weniger Eigenkapital erforderlich ist. Der Baurechtszins fällt zudem erst bei konkreter Nutzung an, es bestehen steuerliche Optimierungsmöglichkeiten und ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Andererseits können Baurechtsnehmer keine stillen Reserven aufbauen, da sie nicht zu Eigentümern des Landes werden, was wiederum ihre Attraktivität bei der Finanzierung reduziert. Als Nachteil für die Baurechtsnehmer wird auch die Notwendigkeit zur Amortisation beim Heimfall angesehen.

⁸¹ Der Verkehrswert liegt erfahrungsgemäss um 20-25% tiefer als der Landwert.

Die Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Bauträger orientiert sich an den „Richtlinien 65“, die ihrerseits auf die „Grundsätze 24“ zurückgehen. In diesen Richtlinien fixierte der Stadtrat 1965 die geltenden Regeln für die Anrechnung von Bauland beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken. Darin hält er fest, dass weder der Verkehrswert noch der stadtinterne Buchwert oder frühere Selbstkosten eine Rolle spielen. Für die Ermittlung des Landwertes ist einzig das Verhältnis zu den Anlagekosten entscheidend, unabhängig von der Lage oder dem Markt. Sind also tiefe Investitionskosten für eine Siedlung geplant, so resultiert daraus ein tiefer Landwert, respektive ein tiefer Baurechtszins.

Der Wert für das Land liegt grundsätzlich zwischen 10-20% der Anlagekosten mit Abstufungen nach Bauzonen und Subventionskategorien. Der Landwert liegt zwischen 10-14% für subventionierte Wohnungen und bei 16-20% für freitragende Wohnungen. Bezüglich der Bauzone gilt die Grundregel; je höher die Ausnutzung desto tiefer der Ansatz. Die gewählte Berechnungsart macht die Absicht deutlich, dass damit ein Anreiz zur Verdichtung und zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen wurde.

Die mehrstufige Ausschreibung der gemeinnützigen Baurechte erfolgt in der Regel über den regionalen Dachverband von WBG Zürich unter Aufsicht und Leitung des Büros für Wohnbauförderung. Zu den Vergabekriterien gehört einerseits die Erfüllung der Gemeinnützigkeitsanforderung, die im „Grundsatz 24“ festgelegt ist. Der Bewerber muss zudem einen entsprechenden Leistungsausweis für die bevorstehende Aufgabe vorweisen, das Areal muss sich für den Bauträger eignen und die Finanzierung muss sichergestellt sein. Weitere Kriterien sind gemäss Frau Dietrich Engagement und Motivation der WBG, Absicht und Idee,⁸² Professionalität des Auftritts des WBG, Konstanz in der Führung und unter Umständen Quartierverwurzelung. Wichtig ist im heutigen politischen Umfeld auch das Thema Energie, insbesondere der Umgang mit erneuerbaren Energien. Die Frage nach einer Favorisierung bestimmter Baurechtsnehmer hat Frau Dietrich verneint. Man achte vielmehr darauf, dass ein möglichst geeigneter Bauträger für das konkret anstehende Projekt gefunden werden kann und dass nicht immer die gleichen WBG berücksichtigt werden. Hinsichtlich Grösse der WBG gibt es keine Bevorzugung. Tendenziell ist es so, dass bei grösseren Projekten eher eine grössere WBG⁸³ zum Zuge kommen, bei kleinen Projekten eher mal die Wahl eher auf eine kleine WBG fällt. Die Grundfrage der Arbeit, ob kleine selbst-

⁸² Wie interessant ist das angedachte Projekt, wie z.B. die Berücksichtigung neuer Wohnformen.

⁸³ oder allenfalls mehrere Bauträger

verwaltete oder grosse WBG mit einer Geschäftsstelle die effizienteren Partner der Stadt Zürich seien bei der Erhaltung und Neuerstellung von preisgünstigen Wohnungen, war für die Stadt selbst bisher keine Frage von entscheidendem Gewicht und hatte deshalb auch nur einen beschränkten Einfluss auf die Vergabe von Land im Baurecht, da es Ihnen bisher nicht möglich war, diesen Aspekt zu beurteilen.

Frau Dietrich präzisiert die Aussage aber dahingehend, dass, falls die Liegenschaftsverwaltung im Voraus bestimmen könnten, wer in Zukunft der effizientere Partner sein wird, das nicht nur ein Aspekt unter vielen, sondern der entscheidende Faktor bei der Landvergabe im Baurecht wäre.

4 Schlussbetrachtung

4.1 Fazit

Der Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils an preisgünstigen Wohnungen ist gemäss Artikel 2 der Gemeindeordnung ein Auftrag der Stadt Zürich. Die vorliegende Arbeit untersuchte, welchen Beitrag grosse und kleine WBG bei der Verfolgung dieses wohnpolitischen Zieles leisten. Die Analyse ihrer Effizienz und Wirtschaftlichkeit sollte die Frage beantworten, welche der beiden Gruppen sich bei zukünftigen Projekten stärker als Partner der Stadt aufdrängt.

In rein quantitativer Hinsicht kommt die empirische Untersuchung zum Schluss, dass kleine und grosse WBG vergleichbare Wohnungsmietpreise pro Zimmer aufweisen, mit durchschnittlich leicht tieferen Werten bei der Gruppe der kleinen WBG.

Von den drei eingangs formulierten Arbeitshypothesen konnte im Verlaufe der Arbeit nur eine bestätigt werden. Zwar hat die vertiefte Analyse der drei wichtigsten Kostentreiber⁸⁴ wie vermutet ergeben, dass die Gruppe der kleinen WBG höhere Unterhaltskosten aufweist. Entgegen der zweiten Arbeitshypothese zeigte sich aber, dass die Fremdkapitalzinskosten bei der Gruppe der kleinen WBG deutlich tiefer sind. Und bezogen auf die dritte Arbeitshypothese konnte nachgewiesen werden, dass die grösste Kostenposition, diejenige für Rückstellungen und Abschreibungen, die rund 40% der Gesamtausgaben ausmacht, in beiden Gruppe nominell gleich hohe Werte aufweist.

Analysiert man die Resultate aber hinsichtlich qualitativer Aspekte, so zeigen sich Vorteile auf der Seite der grossen WBG. Mittels einer Untersuchung der Altersstruktur

⁸⁴ siehe dazu die Tabelle 12 auf Seite 41

der Immobilienbestände konnte aufgezeigt werden, dass die Gruppe der kleinen WBG 84% ihrer Siedlungen vor 1960 und lediglich 10% nach 1981 erstellt haben, während die Gruppe der grossen WBG 55% ihrer Siedlungen vor 1960 und 19% nach 1981 erstellt haben. Dieses Ergebnis verdeutlicht, dass die grossen WBG ein vergleichbares Resultat mit einem durchschnittlich deutlich jüngeren Immobilienbestand erreichen, was sich sowohl am höheren Altersindex als auch an der tieferen Verhältniszahl „Gebäudeversicherungswert/Anlagewert“ ablesen lässt.

Die grossen WBG haben aber nicht nur mehr Ersatzneubauten erstellt, weshalb bei ihnen ein höherer Wohnungsstandard vermutet wird, sie verfügen auch über einen stärker diversifizierten Immobilienbestand. Sie erbringen bei gleichen Preisen mehr soziale Zusatzleistungen und verfügen neben einer höheren Professionalität des Managements über durchschnittlich bessere Konditionen bei den Banken. Nimmt man also zu den rein quantitativen auch qualitative Aspekte in die Beurteilung mit auf, so bestätigt sich, dass grosse WBG im Durchschnitt ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen, was im Hinblick auf Mengen- und Skaleneffekte nicht weiter erstaunt.

Im Rahmen der empirischen Untersuchung hat sich zudem gezeigt, dass die Beantwortung der offenen Forschungsfrage, ob grosse oder kleine WBG preiswertere Wohnungen anbieten, stark von der gewählten Berechnungsart abhängig ist. Die untenstehende Tabelle 17 verdeutlicht diese Aussage anhand der effektiven Mieteinnahmen von sechs Fallbeispielen, die einmal bezogen auf die Einheit „Wohnung“, wie im Fall der Kostenstatistik 2012, einmal auf die Einheit „Zimmer“ und schliesslich auf die Einheit „m²“ ermittelt wurden. Weisen die drei WBG der Gruppe mit 51-200 Wohnungen praktisch identische Mieteinnahmen pro m² auf, so schwanken ihre Werte bezogen auf die Einheit „Wohnung“ zwischen 10'956 und 16'235 Franken. Bei der Gruppe mit mehr als 1'000 Wohnungen hat die Wahl der Einheit einen weniger verzerrenden Einfluss auf die Werte und sie verhalten sich stärker proportional zueinander, was vermutlich der ausgleichenden Wirkung der höheren Datenmenge geschuldet ist.

Anhand derselben Tabelle kann auch auf die Grenzen der Vergleichbarkeit und die verzerrende Wirkung von Ausreissern hingewiesen werden. Verfügt eine WBG wie zum Beispiel die Schweighof oder in geringerem Masse die FGZ über einen hohen Anteil an Reiheneinfamilienhäusern, so resultieren daraus deutlich höhere Gebäudeversicherungswerte wie auch höhere Unterhaltskosten als dies bei Wohnungen der Fall ist. Besteht eine WBG dagegen aus relativ vielen alten Liegenschaften so ist das an tendenziell unterdurchschnittlich tiefen Anlagewerten ersichtlich.

WBG der Gruppe 51-200 WHG	BSH	Zürich 7	Schweighof	Ø-Werte
Anzahl WHG total	194	122	69	128
Anzahl Zimmer total	620	464	345	476
Anzahl m2 total	12'715	11'810	5'202	9'909
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Wohnung (inkl. übr. Obj.)	10'956	16'235	12'630	13'274
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Zimmer (inkl. übr. Obj.)	3'428	4'269	2'526	4'005
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro m2 (inkl. übr. Obj.)	167	168	168	167
Höchstzulässige Miete in Fr. pro m2	168	199	205	185
Ausschöpfungsgrad pro m2	99%	84%	82%	88%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro m2	3'845	4'505	5'410	4'335
Anlagekosten in Fr. pro m2	1'932	2'353	1'306	1'953
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	199%	191%	413%	235%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.62	0.53	0.5	0.56

WBG der Gruppe >1'000 WHG	Röntgenhof	ABZ	FGZ	Ø-Werte
Anzahl WHG total	1'598	4'720	2'250	2'856
Anzahl Zimmer total	4'800	15'264	7'245	9'103
Anzahl m2 total	112'770	368'495	178'577	219'947
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Wohnung (inkl. übr. Obj.)	10'656	12'934	14'840	12'810
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Zimmer (inkl. übr. Obj.)	3'548	4'000	4'609	4'099
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro m2 (inkl. übr. Obj.)	151	166	187	169
Höchstzulässige Miete in Fr. pro m2	159	171	182	172
Ausschöpfungsgrad in Fr. pro m2	95%	97%	103%	98%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro m2	3'479	3'520	4'097	3'664
Anlagekosten in Fr. pro m2	2'045	2'494	2'190	2'330
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	170%	141%	187%	158%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.58	0.67	0.63	0.64

Tabelle 17: Gegenüberstellung der Ergebnisse der verschiedenen Berechnungsarten; die wichtigsten Kennzahlen pro Wohnung, pro Zimmer und pro m2 (HNF)

4.2 Diskussion

Als berechtigte Kritik an der vorliegenden Untersuchung könnte angeführt werden, dass nicht die Wahl von kleinen oder grossen WBG den entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Mietpreise ausübt, sondern wie im Kapitel 2.6 dargestellt, der Entscheid Kosten- oder Marktmiete. Da alle gemeinnützigen Wohnbauträger die Kostenmiete anwenden, können sie grundsätzlich als interessante Partner der Stadt Zürich angesehen werden.

Neben der vergleichenden Analyse der beiden WBG-Gruppen fiel der Herausarbeitung der primären Einflussfaktoren und Kostentreiber sowie der Erschaffung des Altersindex zur Beurteilung der Substanz der Immobilienportfolien eine besondere Bedeutung zu. Das methodische Vorgehen, die schrittweise Annäherung und Vertiefung in die Thematik der Entstehung der Mietpreise bei gemeinnützigen Wohnbauträgern, zeigte die Mechanik des Systems auf, eruierte die entscheidenden Hebel und leistete damit einen

wichtigen Beitrag zur Schärfung des Kostenbewusstseins. In diesem Sinne erwies sich der methodische Ansatz als eindeutig zielführend.

Der Annäherungsprozess führte zudem zur Einsicht, dass nur Kennzahlen pro m² verlässliche Vergleichswerte im Sinne eines Benchmarks darstellen. Die vorliegende Arbeit konnte aber aus Kapazitätsgründen nur von sechs WBG die Kennzahlen pro m² ermitteln, weshalb die Aussagekraft der ermittelten Werte stark eingeschränkt ist. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse wird dem Verband aber empfohlen, die Datenerhebung der nächsten Kostenstatistik um den Wert der gesamthaft vermieteten Wohnflächen pro WBG zu ergänzen. Die Umstellung von der Einheit „Wohnung“ auf „m²“ hätte eine deutliche Qualitätssteigerung der Kostenstatistik zur Folge und bedürfte dazu einer einzigen zusätzlich erhobenen Zahl. Dieser „Systemwechsel“ müsste mittelfristig durch die Erarbeitung zusätzlicher Parameter wie den Altersindex, einen Index für den Standard und einen für die Lage erweitert werden, da sie wertvolle ergänzende Interpretationshilfen für die Beurteilung der quantitativen Ergebnisse darstellen.

4.3 Ausblick

An welcher Stelle muss angesetzt werden, wenn man als gemeinnütziger Bauträger das Ziel, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, erfolgreich weiterverfolgen will?

Der erste Schritt bildet in jedem Fall eine Analyse der bestehenden Situation und die Ermittlung von Kennzahlen pro m². Nur so weiss man, wo man steht und welches die Stärken und Schwächen der WBG sind. Der in der Untersuchung erarbeitete Altersindex ist für diese Analyse ein wertvolles ergänzendes Instrument, müsste aber bezüglich der Gewichtung der Jahresabschnitte überprüft und verfeinert werden. Die rein lineare Gewichtung, wie in der vorliegenden Arbeit angenommen, scheint zwar in seiner Grundtendenz logisch, müsste aber bezüglich der Bauqualitäten der einzelnen Perioden detailliert überprüft werden. Nicht in jedem Fall kann aus einem tieferen Altersindex eine schlechtere Bauqualität abgeleitet werden.

Die zweite Voraussetzung für die Erreichung des obigen Zieles ist das Bewusstsein der Bauherrschaft, dass den Erstellungskosten eine Schlüsselrolle hinsichtlich der Mietpreishöhe zukommt. Die Sensibilisierung auf die Bedeutung dieses Aspektes sollte durch die Erhebung und Vermittlung von Kostenkennwerten für die Erstellung ergänzt werden. Nur Dank klaren Kostenvorgaben und entsprechender Auswahl, Führung und Kontrolle der Planer kann preiswerter Wohnraum geschaffen werden.

Literaturverzeichnis

Bühlmann, L./ Spori, N. (2010): Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, in: Raum & Umwelt VLP-ASPAN (2010)1, S. 2-35

Christen, B. (2012): Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, Rechnungsjahr 2012, Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich, Zürich 2012

Friedrich, A. (2012): Preisgünstiger Wohnraum in der Stadt Zürich, Zürich 2012 (zugl. Abschlussarbeit Univ. Zürich)

Finanzdepartement der Stadt Zürich (Hrsg.): Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, Zürich 2014, S. 1-4

Kellerhans, W. (1969): Die Bau- und Wohngenossenschaften, in Blümle, E.B. (Hrsg.): Genossenschaftswesen in der Schweiz, Veröffentlichung der deutschen Genossenschaftsklasse, Band 6, 1969

Küng, R. (2011): Preisgünstiges Wohnen im Spannungsfeld zwischen Objekt- und Subjekthilfe, in: Departmenet für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt (Hrsg.), Sozialhilfe Jahrbuch 2011, Basel 2011, S. 34-41

Kurz, D. (2000): Wurzeln und Entwicklungslinien des gemeinnützigen Wohnens, Zürich 2000, S. 9-21

Martinovits, A. (2011): Wohnen und sozioökonomische Situation, Stadtentwicklung Zürich (Hrsg.), Zürich 2011

Salvi, M. / Schellenbauer, P.: In der Stadt der Ökonomen, in: Stadt Zürich et al. (Hrsg.): Wohnen morgen: Standortbestimmung und Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Zürich 2008, S. 158-168

Schmid, Peter (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Zürich 2005 (zugl. Masterarbeit Univ. Freiburg)

Schmid, Peter (2006): Die Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zürich im Vergleich, Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich (Hrsg.): Zürich 2006

Schmid, Peter; Trüb, Lydia; Sonderegger, Alfons; Daeniker, Hans Conrad (2007): 100 Jahre mehr als Wohnen 1907-2007: Der Hintergrund, in Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich und Finanzdepartement der Stadt Zürich (Hrsg.): Mehr als Wohnen, Genossenschaften und Stadt Zürich, Argumente und Fakten, Zürich 2007

Schmid, Peter (2011): Stellungnahme zum Angriff des Hauseigentümerverbandes auf die Wohnbauförderung in der Stadt Zürich, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich (Hrsg.): Zürich 2011

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (Hrsg.): Gemeinnütziger Wohnungsbau und Wohnbauförderung im Kanton Zürich, Fakten und Argumente, Zürich 2000

Stadtentwicklung Stadt Zürich (Hrsg.) (2012): Programm Wohnen des Stadtrats von Zürich, Zürich 2012

Stadtentwicklung Stadt Zürich (Hrsg.) (2009a): Positionen zur städtischen Wohnpolitik, Zürich 2009

Stadtentwicklung Stadt Zürich (Hrsg.) (2009b): Knapper Wohnraum in der Stadt Zürich, Zürich 2009

Stadtrat von Zürich (2011a): Wohnpolitischer Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung, in: Stadtrat von Zürich (Hrsg.): Zürich stimmt ab 27.11.2011, Zürich 2011, S. 11-14

Stadtrat von Zürich (2011b): Medienmitteilung zu den vier Stossrichtungen in der Städtischen Wohnpolitik, Zürich 2011

Stadtrat von Zürich (2009): Positionen zur städtischen Wohnpolitik, Zürich 2009

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013a): Bau und Wohnungswesen, in: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2013, Zürich 2013, S. 203-244

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2013b): Zürich in Zahlen 2013, Zürich 2013

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2009): 4 x 25 Günstig wohnen in der Stadt Zürich, Zürich 2009

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2008): Mietpreise Stadt Zürich, Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung 2006, Zürich 2008

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2006a): Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zürich, Zürich 2006

Statistik Stadt Zürich (Hrsg.) (2006b): Mehr als nur Wohnen? Die Baugenossenschaften in der Stadt Zürich: ihre Strukturen und Bewohner/innen, Zürich 2006

Statistisches Amt des Kanton Zürich (Hrsg.) (2004): Genossenschaftlich Wohnen, in: Statistisches Amt des Kanton Zürich, statistik.info 20/2004, Zürich 2004, S. 1-28

Statistisches Amt des Kanton Zürich (Hrsg.) (2001): Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich, in: Statistisches Amt des Kanton Zürich, statistik.info 17/2001, Zürich 2001, S. 1-20

Wirtz, R.W. (2013): Beitrag gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften zur Steigerung ihres Marktanteils am Mietwohnungsbestand in der Stadt Zürich, Zürich 2013 (zugl. Abschlussarbeit Univ. Zürich)

Wohnbauförderung Stadt Zürich (Hrsg.) (2011): Zahlen und Fakten, Subventionierte Wohnungen, Zürich 2011

Wolfensberger, D. (2008): Ökonomische Vorteile bei Fusionen von Wohnbaugenossenschaften, Zürich 2013 (zugl. Abschlussarbeit Univ. Zürich)

Internetquellen

Abstimmungsergebnisse der Stadt Zürich: https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/vergangene_termine/111127/resultate.html [abgerufen am 07.06.2014]

Subventionierter Wohnungsbau der Stadt Zürich: https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbauforderung/subventionierter_wohnungsbau.html [abgerufen am 07.06.2014]

Anhang

Anhang 1

Bautätigkeit der Baugenossenschaften in der Stadt Zürich 1907-2007

Quelle: Statistik Stadt Zürich, „4x25 – Günstig Wohnen in Zürich“. S.43

Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Zürich 1907 – 2007

Baugenossenschaften	Jahr	Total	Stadt Zürich ¹	Baugenossenschaften	Übrige
	1907	708	2	–	706
	1908	933	112	–	821
	1909	1275	159	–	1116
	1910	1712	6	11	1695
	1911	2131	15	77	2039
	1912	1800	128	–	1672
	1913	795	40	22	733
	1914	762	15	91	656
	1915	629	72	10	547
	1916	423	4	–	419
	1917	407	1	28	378
	1918	420	217	–	203
	1919	492	405	–	87
	1920	471	100	197	174
	1921	349	1	140	208
	1922	372	–	130	242
	1923	639	1	354	284
	1924	1587	–	479	1108
	1925	1147	5	403	739
	1926	2088	145	947	996
	1927	2457	127	794	1536
	1928	3154	170	1230	1754
	1929	3242	61	1441	1740
	1930	3238	6	1329	1903
	1931	3399	278	1455	1666
	1932	3449	3	1039	2407
	1933	1410	2	211	1197
	1934	2627	6	261	2360
	1935	1722	4	54	1664
	1936	505	4	56	445
	1937	934	5	–	929
	1938	1727	–	–	1727
	1939	2543	2	–	2541
	1940	1067	–	–	1067
	1941	1037	18	–	1019
	1942	1608	2	–	1606
	1943	1578	–	433	1145
	1944	2149	–	884	1265
	1945	2147	–	1153	994
	1946	2310	38	1127	1145
	1947	1994	33	1059	902
	1948	3107	152	1796	1159
	1949	2457	36	1625	796
	1950	3076	89	1497	1490
	1951	4281	8	1177	3096
	1952	4447	–	1402	3045
	1953	3501	5	581	2915
	1954	3809	156	665	2988
	1955	3193	125	462	2606
	1956	2102	5	157	1940
	1957	2637	189	124	2324
	1958	3132	196	396	2540
	1959	2880	350	659	1871
	1960	3159	75	774	2310
	1961	2269	140	401	1728
	1962	2046	134	106	1806
	1963	1785	6	88	1691
	1964	2079	88	318	1673
	1965	2042	106	550	1386
	1966	2361	311	283	1767
	1967	1839	118	169	1552
	1968	2307	398	296	1613
	1969	2563	458	352	1753
	1970	1648	120	463	1065
	1971	1858	7	325	1526
	1972	2071	565	234	1272
	1973	1891	193	381	1317
	1974	1942	164	706	1072
	1975	1282	79	435	768
	1976	2193	643	638	912
	1977	1347	9	171	1167
	1978	815	44	12	759
	1979	1291	3	240	1048
	1980	1473	175	48	1250
	1981	1660	139	77	1444
	1982	1791	3	8	1780
	1983	974	87	68	819
	1984	1373	62	415	896
	1985	1511	188	322	1001
	1986	1180	–	253	927
	1987	649	–	13	636
	1988	561	11	–	550
	1989	635	–	77	558
	1990	587	–	13	574
	1991	1162	104	147	911
	1992	562	–	3	559
	1993	900	5	86	809
	1994	854	2	12	840
	1995	630	112	65	453
	1996	614	1	136	477
	1997	404	20	86	298
	1998	787	–	367	420
	1999	723	–	136	587
	2000	1465	–	209	1256
	2001	1140	70	231	839
	2002	989	–	374	615
	2003	1502	1	306	1195
	2004	925	–	158	767
	2005	1253	–	217	1036
	2006	1719	–	179	1540
	2007	2263	150	554	1559

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Zürich.

1 Einschliesslich Dienstwohnungen.

Anhang 2

Städtische Finanzbeihilfe für Wohnungsbau in der Stadt Zürich 1907-2007

Quelle: Statistik Stadt Zürich, „4x25 – Günstig Wohnen in Zürich“. S.51

Leistungen der Stadt Zürich	Jahr	Gesamtanlagekosten (1000 Fr.) ¹	Leistungen der Stadt Zürich (1000 Fr.)			total
			Darlehen	Anteilscheine	Subventionen	
1907	-	-	-	-	-	
1908	-	-	-	-	-	
1909	-	-	-	-	-	
1910	273,3	55,6	-	-	55,6	
1911	711,1	160,0	10,0	-	170,0	
1912	130,0	86,0	-	-	86,0	
1913	811,9	194,0	1,6	-	195,6	
1914	339,0	101,3	3,4	-	104,7	
1915	-	-	-	-	-	
1916	-	-	-	-	-	
1917	451,6	103,5	-	-	103,5	
1918	1158,6	386,8	-	-	386,8	
1919	430,6	265,2	-	-	265,2	
1920	6078,8	544,0	363,0	-	907,0	
1921	7570,2	1032,4	15,0	-	1047,4	
1922	7039,6	1214,5	-	-	1214,5	
1923	7925,9	1034,6	-	-	1034,6	
1924	18561,3	3573,4	-	-	3573,4	
1925	10642,8	2508,0	23,0	516,2	3047,2	
1926	22419,1	5897,3	90,0	1538,0	7525,3	
1927	16142,6	4932,3	85,7	208,2	5226,2	
1928	25902,5	7637,8	125,8	612,3	8375,9	
1929	32798,7	10057,1	165,2	346,3	10568,6	
1930	28671,7	8621,8	154,8	260,2	9036,8	
1931	37167,0	9705,7	210,8	449,8	10366,3	
1932	23372,9	6198,0	148,8	269,3	6616,1	
1933	3233,2	879,2	12,8	100,0	992,0	
1934	4734,1	1067,0	23,8	50,0	1140,8	
1935	870,5	82,3	5,2	-	87,5	
1936	-	-	-	-	-	
1937	-	-	-	-	-	
1938	-	-	-	-	-	
1939	-	-	-	-	-	
1940	-	-	-	-	-	
1941	-	-	-	-	-	
1942	-	-	-	-	-	
1943	12362,5	1917,7	50,7	1795,7	3764,1	
1944	28839,5	3967,4	92,4	3474,3	7534,1	
1945	37397,3	6059,9	147,8	4340,6	10548,3	
1946	47093,7	6551,6	141,9	5269,9	11963,4	
1947	47356,7	6903,6	139,1	5746,1	12788,8	
1948	83636,2	13209,9	260,0	9408,1	22878,0	
1949	73935,0	12705,9	261,7	7176,8	20144,4	
1950	55322,5	10502,2	213,0	5255,3	15970,5	
1951	40136,2	10526,1	209,1	2633,6	13368,8	
1952	44452,0	12039,3	213,1	2594,2	14846,6	
1953	21290,4	3538,9	39,9	1138,8	4717,6	
1954	18959,2	3847,6	20,9	185,6	4054,1	
1955	16135,5	2098,0	-	179,6	2277,6	
1956	7148,8	3441,8	-	111,0	3552,8	
1957	3860,6	510,0	10,5	357,1	877,6	
1958	13343,1	11315,6	76,6	138,7	11536,1	
1959	23103,9	13837,5	103,4	790,8	14731,7	
1960	26480,1	8903,5	117,4	650,0	9670,9	
1961	18120,5	8266,2	125,7	-	8391,9	
1962	5113,4	2283,3	34,2	-	2317,5	
1963	1560,0	766,0	10,0	-	776,0	
1964	15583,2	4412,0	70,6	-	4482,6	
1965	32177,8	12527,6	90,2	44,0	12661,8	
1966	16955,2	6241,0	67,8	-	6308,8	
1967	14436,4	1810,7	44,2	-	1854,9	
1968	17766,8	4997,2	93,5	-	5090,7	
1969	29464,0	7988,9	87,2	-	8076,1	
1970	36195,4	10263,9	70,1	-	10334,0	
1971	26088,2	10486,2	128,2	-	10614,4	
1972	31809,8	11041,7	150,8	-	11192,5	
1973	48572,7	14354,3	229,7	-	14584,0	
1974	70002,1	26476,4	506,8	-	26983,2	
1975	43998,5	16617,8	355,9	25,0	16998,7	
1976	-	-	-	-	-	
1977	-	-	-	-	-	
1978	-	-	-	-	-	
1979	-	-	-	-	-	
1980	-	-	-	-	-	
1981	-	-	-	-	-	
1982	-	-	-	-	-	
1983	-	-	-	-	-	
1984	-	-	-	-	-	
1985	-	-	-	-	-	
1986	-	-	-	-	-	
1987	-	-	-	-	-	
1988	-	-	-	-	-	
1989	-	-	-	-	-	
1990	-	-	-	-	-	
1991	-	-	-	-	-	
1992	-	-	-	-	-	
1993	-	-	-	-	-	
1994	-	-	-	-	-	
1995	-	-	-	-	-	
1996	-	-	-	-	-	
1997	-	-	-	-	-	
1998	-	-	-	-	-	
1999	-	-	-	-	-	
2000	-	-	-	-	-	
2001	-	-	-	-	-	
2002	-	-	-	-	-	
2003	-	-	-	-	-	
2004	-	-	-	-	-	
2005	-	-	-	-	-	
2006	-	-	-	-	-	
2007	-	-	-	-	-	

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Zürich.
¹ Gesamtanlagekosten für städtisch unterstützte Bauten. Die von der Stadt Zürich erstellten Liegenschaften sind darin nicht enthalten.

Anhang 3

Wohnverhältnisse in der Stadt Zürich 1907-2007

Quelle: Statistik Stadt Zürich, „4x25 – Günstig Wohnen in Zürich“. S.65

Bewohner pro Wohnung	Jahr ¹	Wohnungen	Bevölkerung	
			Bevölkerungszahl ²	Bewohner pro Wohnung
	1907	36 181	177 899	4,92
	1908	37 037	180 722	4,88
	1909	38 165	185 041	4,85
	1910	39 701	190 092	4,79
	1911	41 694	195 525	4,69
	1912	43 370	200 462	4,62
	1913	44 067	200 632	4,55
	1914	44 785	195 867	4,37
	1915	45 384	199 726	4,40
	1916	45 762	206 073	4,50
	1917	46 133	213 193	4,62
	1918	46 551	211 421	4,54
	1919	47 082	210 151	4,46
	1920	47 579	206 299	4,34
	1921	47 970	201 242	4,20
	1922	48 318	200 289	4,15
	1923	48 948	204 049	4,17
	1924	50 510	206 719	4,09
	1925	51 622	209 327	4,05
	1926	53 594	214 959	4,01
	1927	55 869	220 613	3,95
	1928	58 811	230 476	3,92
	1929	61 844	240 202	3,88
	1930	64 879	249 067	3,84
	1931	68 156	257 478	3,78
	1932	71 493	260 694	3,65
	1933	72 779	264 043	3,63
	1934	88 877	315 864	3,55
	1935	90 636	317 157	3,50
	1936	91 196	317 712	3,48
	1937	92 109	318 926	3,46
	1938	93 725	326 979	3,49
	1939	96 232	333 984	3,47
	1940	97 284	334 026	3,43
	1941	98 333	336 531	3,42
	1942	99 842	339 721	3,40
	1943	101 379	345 819	3,41
	1944	103 276	351 679	3,41
	1945	105 203	357 381	3,40
	1946	107 172	367 171	3,43
	1947	108 833	377 087	3,46
	1948	111 447	383 568	3,44
	1949	113 492	386 003	3,40
	1950	115 874	389 573	3,36
	1951	119 812	396 260	3,31
	1952	123 958	403 625	3,26
	1953	127 107	408 544	3,21
	1954	130 426	413 044	3,17
	1955	133 095	417 351	3,14
	1956	134 537	420 489	3,13
	1957	137 087	426 349	3,11
	1958	139 630	431 242	3,09
	1959	142 087	434 080	3,06
	1960	144 659	437 273	3,02
	1961	146 427	439 322	3,00
	1962	147 965	440 180	2,97
	1963	149 171	439 090	2,94
	1964	150 813	437 630	2,90
	1965	152 568	433 865	2,84
	1966	154 481	431 533	2,79
	1967	155 980	430 594	2,76
	1968	157 853	430 155	2,73
	1969	159 776	425 117	2,66
	1970	156 827	417 972	2,67
	1971	157 678	412 169	2,61
	1972	159 280	407 647	2,56
	1973	160 768	401 577	2,50
	1974	162 235	396 261	2,44
	1975	163 095	389 613	2,39
	1976	164 990	382 999	2,32
	1977	166 715	379 635	2,28
	1978	167 258	376 447	2,25
	1979	168 109	374 221	2,23
	1980	169 310	370 618	2,19
	1981	170 543	368 171	2,16
	1982	172 035	366 340	2,13
	1983	172 611	363 652	2,11
	1984	173 517	361 493	2,08
	1985	174 858	359 084	2,05
	1986	175 858	358 873	2,04
	1987	176 492	358 042	2,03
	1988	177 060	357 360	2,02
	1989	177 663	355 901	2,00
	1990	177 974	356 352	2,00
	1991	178 982	360 875	2,02
	1992	179 377	361 488	2,02
	1993 ³	190 244	360 898	1,90
	1994	191 643	360 848	1,88
	1995	192 710	360 826	1,87
	1996	193 923	359 648	1,85
	1997	194 374	358 594	1,84
	1998	195 133	359 073	1,84
	1999	195 927	360 704	1,84
	2000	197 199	360 980	1,83
	2001	198 200	362 042	1,83
	2002	198 912	364 558	1,83
	2003	200 590	364 528	1,82
	2004	201 166	364 977	1,81
	2005	202 118	366 809	1,81
	2006	203 839	370 062	1,82
	2007	205 618	376 815	1,85

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Zürich.

1 1907 – 1933 Stadtgebiet nach der Eingemeindung 1893; ab 1934 heutiges Stadtgebiet.

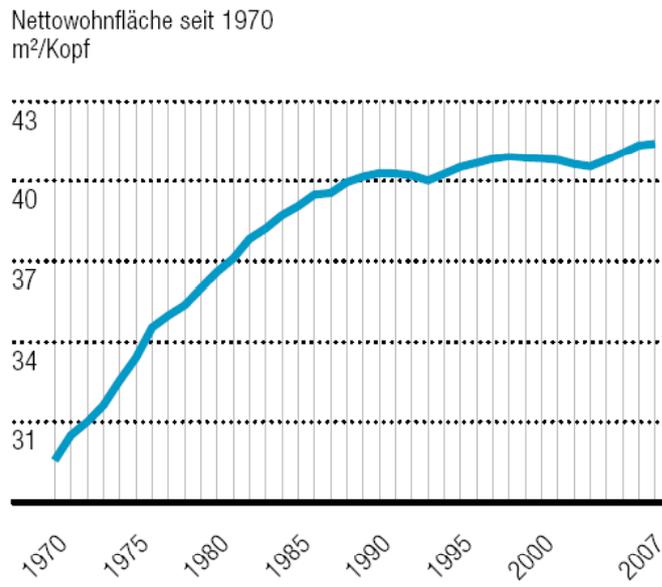
2 Wirtschaftliche Wohnbevölkerung. Bis 1991: Fortschreibungsergebnisse, ab 1992 gemäss Bestand des Personenmeldeamtes. Bis 1990 bildeten die Volkszählungsergebnisse die neue Fortschreibungsbasis.

3 Ab 1993 inkl. Appartementzimmer.

Anhang 4

Wohnflächenbedarf pro Kopf in der Stadt Zürich, netto

Quelle: Wohnpolitik des Stadtrates, 29.11.2011



Anhang 5

Berechnungsbeispiele der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme

Quelle: Büro für Wohnbauförderung, 22.04.2014

Kostenmiete im gemeinnützigen WohnungsbauBerechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme
(«Faustregel», gem. städt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)

Anlagekosten	x	Verzinsung*	=	Kapitalkosten
		<small>*Referenzzinssatz BWO</small>		(evtl. + Baurechtszins)
Geb.vers.summe	x	Betriebsquote	=	übrige Kosten
				(Betriebskosten)
Kapitalkosten	+	übrige Kosten	=	Höchstzulässige Mietzinssumme

Beispiel (Wohnbauträger auf eigenem Land, ohne Subventionen)

Anlagekosten:	per 31. 12. 2011	5'831'080
Geb.vers.summe	(Teuerungsindex 1025)	12'935'500
Anzahl Wohnungen:		57

Betriebsrechnung:

Kapitalkosten:	5'831'080	zu	2.25%	131'199
Betriebskosten:	12'935'500	zu	3.25%	420'404

Höchstzulässige Mietzinssumme: 551'603

* Referenzzinssatz BWO

Beispiel (Wohnbauträger auf fremdem Land, mit Subventionen)

Anlagekosten:	per 31. 12. 2011	5'831'080
Geb.vers.summe	(Teuerungsindex 1025)	12'935'500
Anzahl Wohnungen:		57

Betriebsrechnung:

Kapitalkosten:	5'831'080	zu	2.25%	131'199
Baurechtszins:				34'000
Subventionen:				-52'000
Betriebskosten:	12'935'500	zu	3.25%	420'404

Höchstzulässige Mietzinssumme: 533'603

* Referenzzinssatz BWO

Anhang 6

Nettomietpreise nach Wohnungsgrösse und Marktsegment

Quelle: Statistik Stadt Zürich, „4x25 – Günstig Wohnen in Zürich“. S.132

Nettomietpreise, 1990, 1998, 2000 und 2006

Wohnungsart	Mietpreis- Strukturerhebung		Mietpreis- Strukturerhebung	
	Volkszählung 1990	1998	Volkszählung 2000	2006
Mittelwerte in Franken				
1-Zimmer-Wohnungen				
Total	579	...	715	791
Gemeinnütziger Markt	430	...	557	612
Privater Markt	610	...	759	819
2-Zimmer-Wohnungen				
Total	804	938	992	1080
Gemeinnütziger Markt	560	698	752	812
Privater Markt	849	1004	1071	1151
3-Zimmer-Wohnungen				
Total	848	1056	1122	1236
Gemeinnütziger Markt	630	788	844	915
Privater Markt	974	1181	1264	1375
4-Zimmer-Wohnungen				
Total	1124	1330	1410	1611
Gemeinnütziger Markt	798	983	1048	1164
Privater Markt	1242	1515	1608	1803
5-Zimmer-Wohnungen				
Total	1633	...	1967	2330
Gemeinnütziger Markt	1083	...	1479	1645
Privater Markt	1746	...	2117	2484

Quelle: Statistik Stadt Zürich, Analyse 1/2005 und 1/2008.

Anhang 7

Durchschnittliche Jahresmietpreise nach Wohnungsgrösse und Bauperiode

Quelle: Statistik Stadt Zürich, „4x25 – Günstig Wohnen in Zürich“. S.104

Durchschnittliche Jahresmietpreise¹

nach Hauptgebiet, Wohnungsgrösse und Bauperiode, 1960

Wohnungsgrösse/Bauperiode	Stadt Zürich		Winterthurer Agglomerations- gemeinden ²	Zürcher Agglomerations- gemeinden ³	Kanton Zürich
	Stadt Zürich	Stadt Winterthur			
in Franken					
Wohnungen total	1965	1569	1233	2136	1858
vor 1947 gebaut	1745	1242	912	1533	1549
1947–1960 gebaut	2398	2091	1824	2511	2351
1-Zimmer-Wohnungen	1609	1357	761	1439	1517
vor 1947 gebaut	1252	920	655	896	1139
1947–1960 gebaut	1883	1564	–	1611	1791
2-Zimmer-Wohnungen	1726	1311	756	1680	1616
vor 1947 gebaut	1440	954	723	1066	1290
1947–1960 gebaut	2251	1886	974	2002	2126
3-Zimmer-Wohnungen	1845	1460	1186	1962	1752
vor 1947 gebaut	1599	1129	886	1324	1430
1947–1960 gebaut	2355	2032	1722	2324	2273
4-Zimmer-Wohnungen	2225	1719	1332	2339	2025
vor 1947 gebaut	2012	1357	930	1630	1686
1947–1960 gebaut	2708	2258	1857	2824	2580
Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern	3571	2164	1552	3610	2890
vor 1947 gebaut	3359	1911	1163	2675	2531
1947–1960 gebaut	4594	3360	2584	4883	4113

Quelle: Statistisches Handbuch des Kantons Zürich 1964.

1 Angaben nur für Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Küche oder Kochnische. Mietpreise ohne Kosten für Zentralheizung und Warmwasserversorgung.

2 Elsau, Hettlingen, Seuzach, Wiesendangen, Zell.

3 Die Agglomeration Zürich zählte 39 Gemeinden (Stand 1960).

Anhang 8

Erhebungsbogen der Kostenstatistik 2012, WBG Zürich**Kostenstatistik und Betriebsvergleich der Zürcher Baugenossenschaften
über das Jahr 2012****Erhebungsbogen**

*Bitte einen **Jahresbericht** beilegen
und zurücksenden bis 31. Mai 2012 an*

Balz Christen
Meierwiesenstrasse 20
8064 Zürich

Angaben zur Genossenschaft

Name:	
Strasse / Nr.:	
PLZ / Ort:	Kontaktperson:
Tel. Geschäft:	Tel. Privat:
Geschäftsjahr:	2012

Wohnungsbestand und Liegenschaftswerte:

Anzahl Wohnungen per Ende des Geschäftsjahres:	0
davon ab 2000 neu erstellt oder ab 2000 umfassend saniert:	
davon subventionierte Wohnungen:	0
davon Erstvermietungen im Jahr 2012 (Anzahl):	0
Anzahl Wohnungen im Bau:	0
Gebäudeversicherungswerte aller Liegenschaften:	

Aktiven

(Nummern laut
Kontenrahmen
SVW)

10	Umlaufvermögen	Kasse, Postcheck, Banken, Wertschriften Forderungen abz. Delkredere Kautionen, Vorräte, Transitorische Aktiven Nicht einbezahlten Gen.-Kapital	./.	_____	Fr.	-
110 - 130	Liegenschaften	Liegenschaften inkl. Land zuzüglich Liegenschaften im Baurecht zuzüglich Wert des Baurechtslandes (Kapitalisierung des Baurechtszinses) (1) (1): Wert des Baurechtslandes gemäss Baurechtsvertrag		_____	Fr.	-
140	Baukonti	Wohnungen im Bau oder noch ohne Mietzinserrträge				
150 - 160	Uebrigtes Anlagevermögen	Maschinen & Werkzeuge, Büroeinrichtungen, EDV, Beteiligungen (langfristige), etc.				
	Total Aktiven				Fr.	-

Passiven

200/201/2C	Kreditoren / Kontokorrentkredite	kurzfristige Schulden (ohne vorausbezahlte Mietzinse und Nebenkosten!)			Fr.	-
202	Depositenkasse Pflichtdarlehen MieterInnen	Zinssatz im Rechnungsjahr: 0.00% Zinssatz im Rechnungsjahr: 0.00%			Fr.	-
204	Baukredite	Gegenposten zu Baukonto			Fr.	-
210 - 220	Hypotheken / Anleihen	langfristige Schulden			Fr.	-
230	Trans. Passiven	Passive Rechnungsabgrenzung (inkl. Vorausbez.Mietzinse und Nebenk.!)			Fr.	-
240 - 250	Wertberichtigung Liegenschaften	Amortisations- + Heimfallkonto			Fr.	-
		Kapitalisiertes Baurechtsland (gleicher Betrag wie unter Liegenschaften aufgerechnet)			Fr.	-
					Fr.	-
270	Erneuerungsfonds	Rückstellungen für Erneuerungen				
280	Andere Rückstellungen	Solidaritätsfonds, Mietzinsausfallfonds, Personalvorsorgefonds etc.			Fr.	-
290	Genossenschaftskapital	Anteilscheinkapital gezeichnet nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	Fr. ./.	- _____	Fr.	-
291 - 292	Reserven	Gesetzliche, andere Reserven			Fr.	-
2930	Gewinnvortrag	aus dem Vorjahr			Fr.	-
2931	Gewinn Rechnungsjahr	(bei allfälligem Verlust Negativposten)			Fr.	-
	Total Passiven				Fr.	-

Aufwand					
410	Unterhalt und Reparaturen	inkl. Löhne und Sozialleistungen Betriebspersonal (abzüglich weiterverrechnete Leistungen) (davon Löhne und Soz.-Leistungen Fr.)		Fr.	-
415	Abgaben	Strom, Wasserbezug, Abwasser, Kehricht, Kanalisationsgebühren, TV-Gebühren (abzügl. weiter- verrechnete Leistungen)		Fr.	-
420	Steuern	Staats- und Gemeindesteuern, direkte Bundessteuern		Fr.	-
430 - 432	Verwaltungsaufwand	Saläre und Sozialleistungen Verwaltungspersonal, Entschädigung Vorstand und Kommissionen, Honorar interne Kontrollstelle etc.	Fr. -	Fr.	-
433 + 419	Uebrig Verwaltungsaufwand	Telefon, Porti, Büromaterial, Drucksachen, Mietzins Verwaltung, Unterhalt und Reparaturen Büromobiliar und EDV, Vermietungskosten, Generalversammlung, Genossenschafts-Veranstaltungen, Reisespesen, Verbandsbeiträge, Rechtsberatung, Haftpflicht- / Mobiliarversicherungen, Honorar externe Kontrollstelle etc.		Fr.	-
400- 406	Fremdkapitalzinse	Hypothekar- und langfristige Darlehenszinse, übrig. Finanzaufwand abzüglich: Zinserträge auf Umlaufvermögen ./. Fr. -	Fr. -	Fr.	-
407	Zinse auf Depositenkasse			Fr.	-
408	Baurechtszinsen			Fr.	-
440	Amortisationskonto	Wertberichtigung Liegenschaften, Rückstellungen für Heimfall von Baurechtsliegenschaften; Einlagen inkl. allfälliger Verzinsung		Fr.	-
460 - 470	Abschreibungen	auf Mobiliar, Maschinen und Geräten, Fahrzeugen, Büroeinrichtungen und -maschinen, EDV, Bauprojekten		Fr.	-
480	Erneuerungsfonds	Rückstellungen für zukünftige grössere Erneuerungen; Einlage inkl. allfälliger Verzinsung		Fr.	-
490 + 408	Einlagen und Verzinsung interner Fonds	z. B. Mietzinsausfallfonds, Solidaritätsfonds, Hilfsfonds, Personalfürsorgefonds etc.		Fr.	-
495	Betriebserfolg	(bei allfälligem Verlust Negativposten)		Fr.	-
	Total Aufwand			Fr.	-
	Ertrag				
60	Mietzinseinnahmen	Wohnungen inkl. Beiträge zur Mietzinsverbilligung		Fr.	-
61 - 64	Mietzinseinnahmen	übrige Objekte , inkl. Garagen, gewerbliche Räume		Fr.	-
69	Uebrige Erträge	z. B. Eintrittsgelder (Zinserträge auf Umlaufvermögen unter Fremdkapitalzinsen abziehen)		Fr.	-
	Total Erträge			Fr.	-

Anhang 9

Darstellung der Finanzierungs- und der Betriebskosten im Jahr 2012

Effektive und kalkulierte Kosten gemäss Kostenstatistik der Zürcher WBG, S.15

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

Durchschnittliche Einsparungen bei den Fremdkapitalkosten im 2012 waren 1'772 Fr pro Wohnung.

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 %

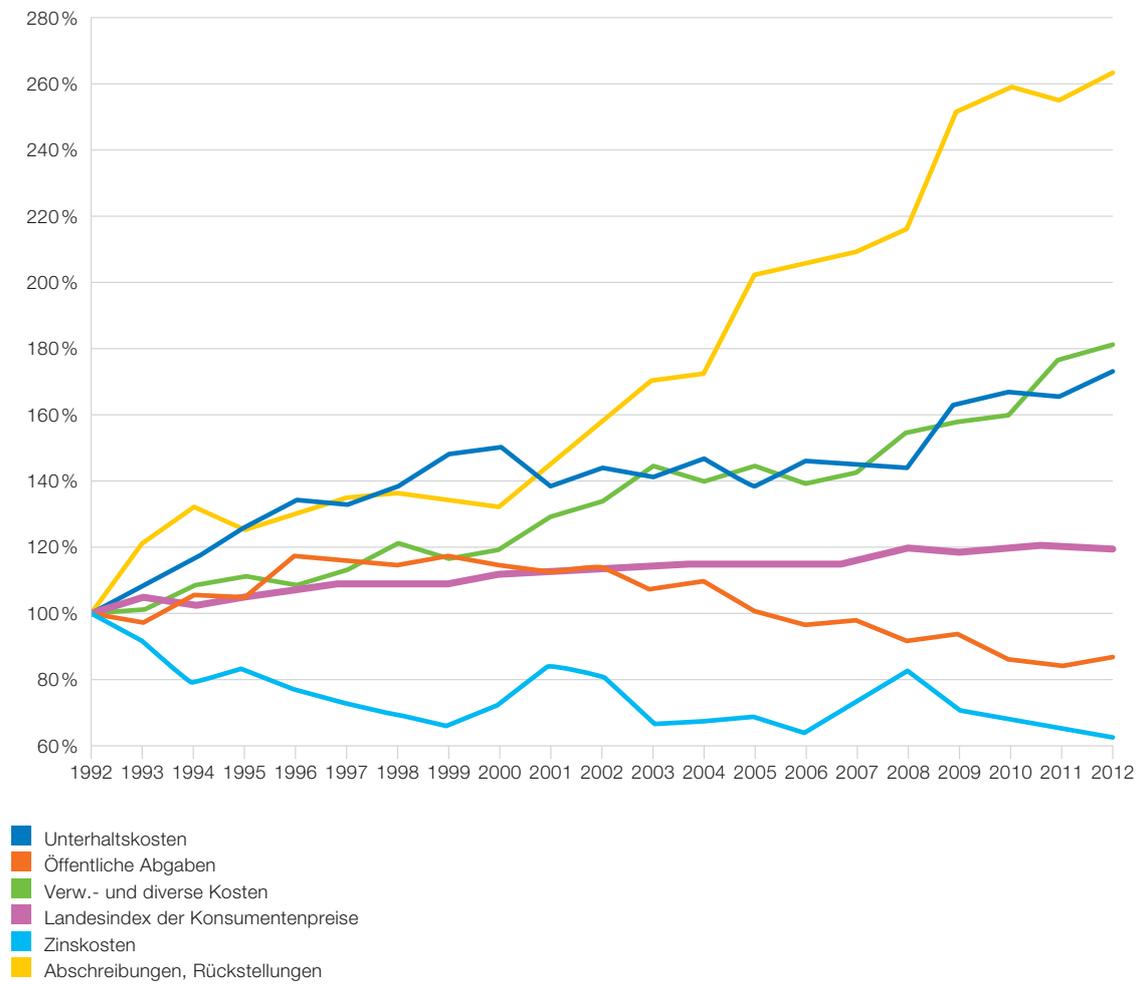
* Gemäss Reglement wären 1'158 Franken Abschreibungen und 2'862 Franken Rückstellungen in den Erneuerungsfonds vorzunehmen, was 0.4 % und 1 % der Quote entspricht. Effektiv wurde deutlich mehr abgeschrieben und rückgestellt.

Zusätzliche Ausgaben bei den Betriebskosten im Jahr 2012 von 1'756 Fr. pro Wohnung aufgrund von sehr hohen Ausgaben bei den Abschreibungen und Rückstellungen.

Anhang 10

Entwicklung der Kosten und des Landesindex der Konsumentenpreise

Gemäss Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, S.19

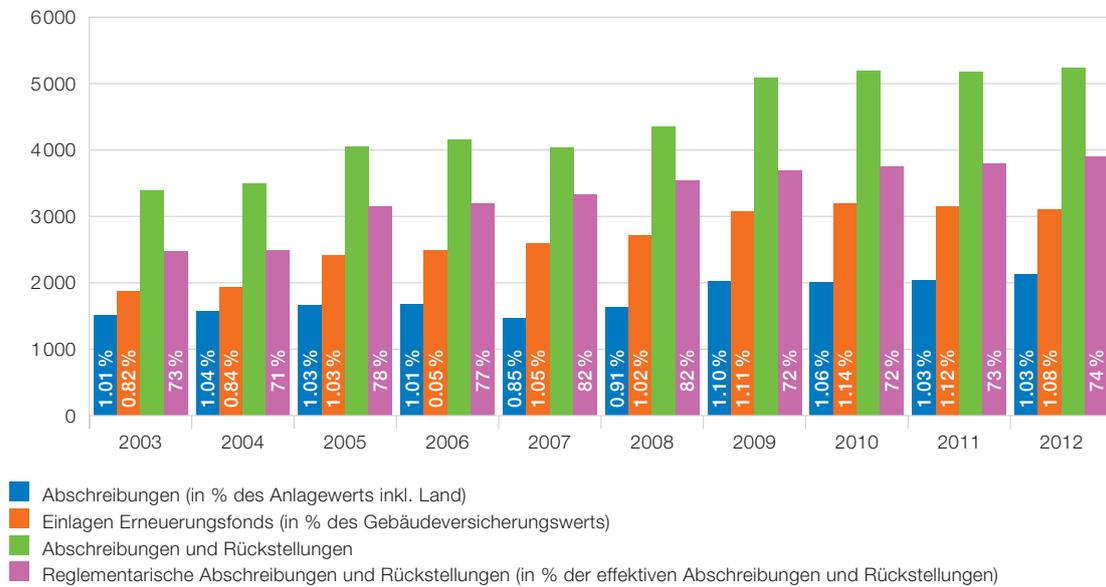


Anhang 11

Entwicklung der Abschreibungen

Gemäss Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, S.21

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

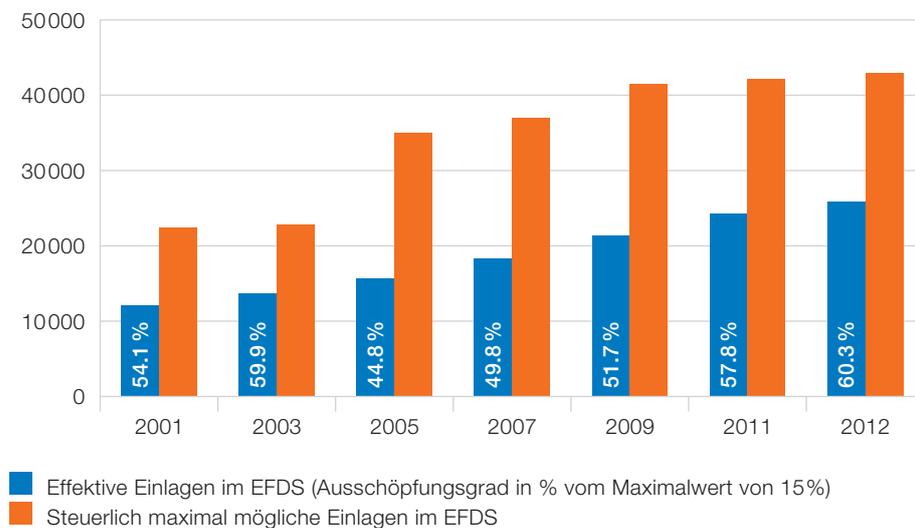


Anhang 12

Einlagen in den Erneuerungsfonds im Vergleich zur maximal möglichen Einlage

In Franken pro Wohnung gemäss Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, S.8

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



Anhang 13

Bilanz- und Betriebskennzahlen der Abschreibungen und des Erneuerungsfonds

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, S.31, S. 32

Bilanz Kennzahlen 2012:

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
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 %
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 %

Betriebs Kennzahlen 2012:

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
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 %

Anhang 14

Bilanzen 2012

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, S.29

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.	%										
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	

Anhang 15

Bilanz Kennzahlen zum Eigenkapital 2012

Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, S.31

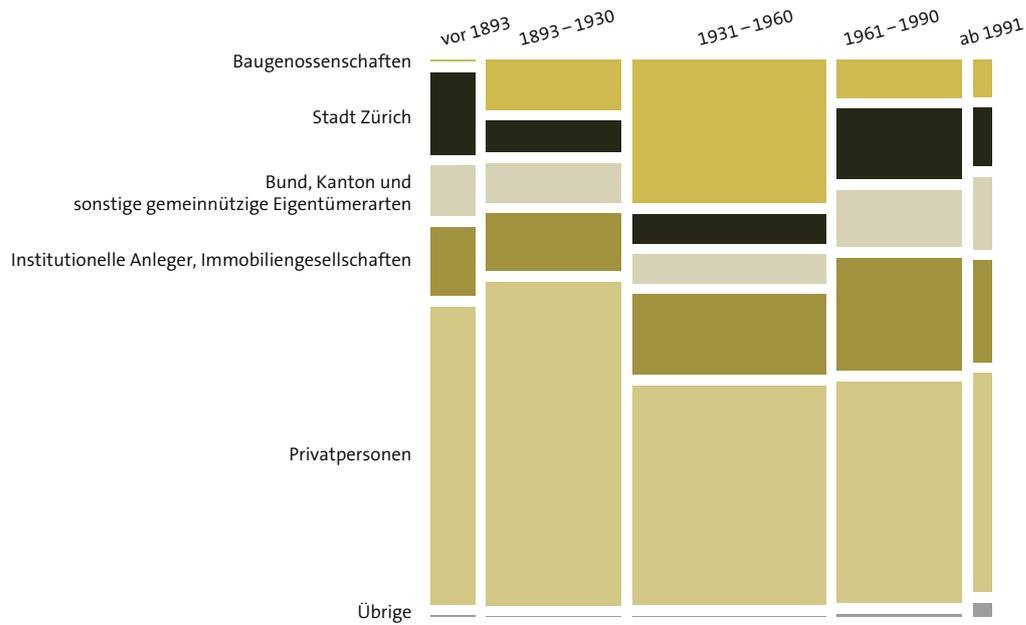
Anzahl Wohnungen	51 – 200	201 – 400	401 – 600	601 – 1'000	> 1'000	Gesamter Ø
Anzahl Genossenschaften	7	10	7	12	14	50
Anzahl Wohnungen pro Gruppe	821	2'910	4'285	8'948	24'239	41'203
6. Eigenkapital*						
in Franken pro Wohnung	9'697	8'639	6'966	11'202	8'141	8'750
in % der Anschaffungskosten	4.6 %	4.8 %	3.3 %	4.8 %	4.1 %	4.2 %
in % der Bilanzsumme	4.3 %	4.3 %	2.7 %	4.5 %	3.6 %	3.8 %

Anhang 16

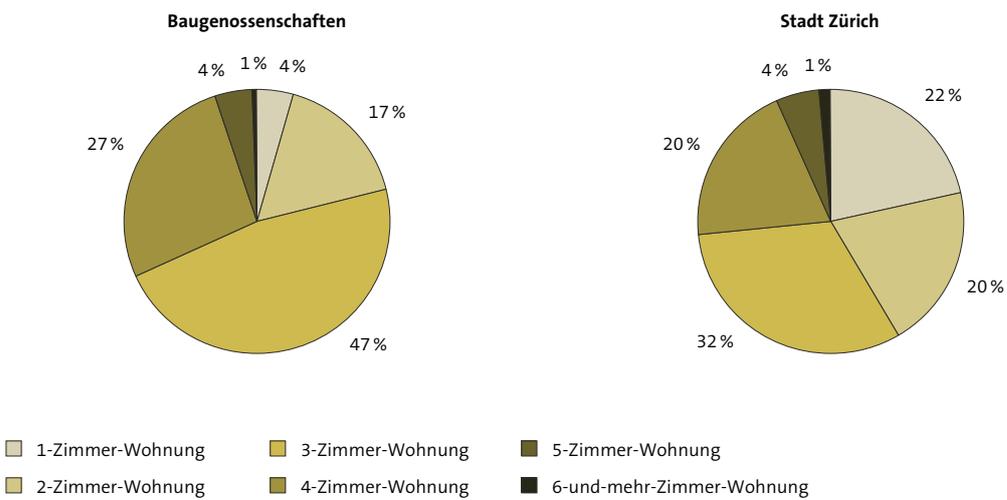
Gebäudebestände nach Eigentümerart, Bauperiode und Zimmerzahl, 2007

Quelle: Statistik Stadt Zürich, „4x25 – Günstig Wohnen in Zürich“. S.118/119

Gebäudebestand, nach Eigentümerart und Bauperiode, 1997 und 2007



Gebäudebestand, nach Eigentümerart und Zimmerzahl, 2007



Quelle: Statistik Stadt Zürich, Registerdaten.

Anhang 17

Einzelauswertung von 6 der 7 WBG der Gruppe 51-200 WHG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Gruppe: 51 - 200 WHG

Untersuchung der einzelnen WBG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Bemerkung: Die Gruppe der 1-Zimmer Wohnungen enthalten auch die 1.5 Zimmer Wohnungen. Die 2-Zimmer Wohnungen die 2.5 Zimmer usw.

Name der Baugenossenschaft: **BSG Höngg**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total 194
 Anzahl Zimmer total **620**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.20**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF 24.6
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften 48.9
 Anlagewert pro Zimmer in Franken 39'700
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer 78'900
 Verhältnis GVW/AW **199%**

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.5	x	0.00 = 0.00
1941 - 1960	0	0	9	18	90	270	38	152	6	30	0	0	143	470	74%	76%	0.6	x	0.76 = 0.45
1961 - 1980	0	0	9	18	36	108	6	24	0	0	0	0	51	150	26%	24%	0.7	x	0.24 = 0.17
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8	x	0.00 = 0.00
nach 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.9	x	0.00 = 0.00
Total	0	0	18	36	126	378	44	176	6	30	0	0	194	620					
in Prozent	0%	0%	9%	6%	65%	61%	23%	28%	3%	5%	0%	0%	100%	100%	100%	100%			Altersindex gewichtet 0.62

Name der Baugenossenschaft: **Kleeweid**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total 183
 Anzahl Zimmer total **703**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.84**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF 50.7
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften 69.5
 Anlagewert pro Zimmer in Franken 72'100
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer 98'900
 Verhältnis GVW/AW **137%**

Viele Reiheneinfamilienhäuser aus dem Jahr 1948, zT. Wohnblocks von 2009

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.5	x	0.00 = 0.00
1941 - 1960	0	0	0	0	7	21	65	260	34	170	0	0	106	451	58%	64%	0.6	x	0.64 = 0.38
1961 - 1980	1	1	9	18	0	0	0	0	0	0	0	0	10	19	5%	3%	0.7	x	0.03 = 0.02
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8	x	0.00 = 0.00
nach 2000	0	0	13	26	16	48	31	124	7	35	0	0	67	233	37%	33%	0.9	x	0.33 = 0.30
Total	1	1	22	44	23	69	96	384	41	205	0	0	183	703					
in Prozent	1%	0%	12%	6%	13%	10%	52%	55%	22%	29%	0%	0%	100%	100%	100%	100%			Altersindex gewichtet 0.70

Name der Baugenossenschaft: **Schweighof**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total 69
 Anzahl Zimmer total **345**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **5.00**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF 6.8
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften 28.1
 Anlagewert pro Zimmer in Franken 19'700
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer 81'500
 Verhältnis GVW/AW **413%**

Hauptsächlich Reiheneinfamilienhäuser mit je 5 Zimmern, 1930

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi													
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	0	0	0	0	0	0	69	345	0	0	69	345	100%	100%	0.5	x	1.00 = 0.50
1941 - 1960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.6	x	0.00 = 0.00
1961 - 1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.7	x	0.00 = 0.00
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8	x	0.00 = 0.00
nach 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.9	x	0.00 = 0.00
Total	0	69	345	0	0	69	345												
in Prozent	0%	100%	100%	0%	0%	100%	100%	100%	100%			Altersindex gewichtet 0.50							

Gruppe: 51 - 200 WHG

Untersuchung der einzelnen WHG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Bemerkung: Die Gruppe der 1-Zimmer Wohnungen enthalten auch die 1.5 Zimmer Wohnungen. Die 2-Zimmer Wohnungen die 2.5 Zimmer usw.

Name der Baugenossenschaft: **Wiese**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total 56
 Anzahl Zimmer total **190**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.39**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF 8.8
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften 15.7
 Anlagewert pro Zimmer in Franken 46'300
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer 82'600
 Verhältnis GVV/AW **178%**

Rautistrasse, Bezugsjahr 1949

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG in %	Total Zimmer	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi						
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x 0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.5	x 0.00 = 0.00
1941 - 1960	0	0	0	0	37	111	17	68	1	5	1	6	56	190	100%	100%	0.6	x 1.00 = 0.60
1961 - 1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.7	x 0.00 = 0.00
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8	x 0.00 = 0.00	
nach 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.9	x 0.00 = 0.00
Total	0	0	0	0	37	111	17	68	1	5	1	6	56	190				
in Prozent	0%	0%	0%	0%	66%	58%	30%	36%	2%	3%	2%	3%	100%	100%	100%	100%		
																	Altersindex gewichtet	0.60

Name der Baugenossenschaft: **Zürich 2**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total 131
 Anzahl Zimmer total **443**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.38**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF 30.0
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften 40.4
 Anlagewert pro Zimmer in Franken 67'700
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer 91'200
 Verhältnis GVV/AW **135%**

Die 3 Geschäftsräume wurden den 4 Zi-Whg zugeordnet
 Mutschellenstrasse, Baujahr 1926-30

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG in %	Total Zimmer	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi						
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x 0.00 = 0.00
1919 - 1940	1	1	9	18	66	198	49	196	6	30	0	0	131	443	100%	100%	0.5	x 1.00 = 0.50
1941 - 1960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.6	x 0.00 = 0.00
1961 - 1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.7	x 0.00 = 0.00
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8	x 0.00 = 0.00
nach 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.9	x 0.00 = 0.00
Total	1	1	9	18	66	198	49	196	6	30	0	0	131	443				
in Prozent	1%	0%	7%	4%	50%	45%	37%	44%	5%	7%	0%	0%	100%	100%	100%	100%		
																	Altersindex gewichtet	0.50

Name der Baugenossenschaft: **Zürich 7**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total 122
 Anzahl Zimmer total **464**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.80**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF 27.8
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften 53.2
 Anlagewert pro Zimmer in Franken 59'900
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer 114'700
 Verhältnis GVV/AW **191%**

Vorsicht: Die 41 Mansarden und 10 Gewerbelokale sind hier nicht mit drin!!!
 Baujahr primär 1930-32, zT. 1996-99

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG in %	Total Zimmer	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi						
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x 0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	5	10	18	54	66	264	18	90	0	0	107	418	88%	90%	0.5	x 0.90 = 0.45
1941 - 1960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.6	x 0.00 = 0.00
1961 - 1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.7	x 0.00 = 0.00
1981 - 2000	0	0	7	14	3	9	2	8	3	15	0	0	15	46	12%	10%	0.8	x 0.10 = 0.08
nach 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.9	x 0.00 = 0.00
Total	0	0	12	24	21	63	68	272	21	105	0	0	122	464				
in Prozent	0%	0%	10%	5%	17%	14%	56%	59%	17%	23%	0%	0%	100%	100%	100%	100%		
																	Altersindex gewichtet	0.53

Anhang 18

Einzelauswertung von 6 der 14 WBG der Gruppe > 1'000 WHG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Gruppe: >1000 WHG

Untersuchung der einzelnen WBG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Bemerkung: Die Gruppe der 1-Zimmer Wohnungen enthalten auch die 1.5 Zimmer Wohnungen. Die 2-Zimmer Wohnungen die 2.5 Zimmer usw.

Name der Baugenossenschaft:	ABZ	
Erfassungsjahr:	2012	
Anzahl Wohnungen total	4720	
Anzahl Zimmer total	15264	
Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt:	3.23	
Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF	920	1916 gegründet
Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften	1'297	122 Whg aller Whg liegen in EFH
Anlagewert pro Zimmer in Franken	60'300	Von den 4720 Whg liegen 1027 ausserhalb der Stadt Zürich, das sind ca 22%
Gebäudeversicherungswert pro Zimmer	85'000	Ein beachtlicher Teil der Bauten zwischen 1961-80 sind ausserhalb von Zürich
Verhältnis GVW/AW	141%	Die ABZ hat zusätzlich noch 162 Gemeinschaftsräume, Ateliers, KIGA usw

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	7	7	141	282	691	2073	415	1660	83	415	12	72	1349	4509	29%	30%	0.5	x	0.30 = 0.15
1941 - 1960	5	5	143	286	409	1227	171	684	10	50	0	0	738	2252	16%	15%	0.6	x	0.15 = 0.09
1961 - 1980	108	108	240	480	579	1737	453	1812	57	285	0	0	1437	4422	30%	29%	0.7	x	0.29 = 0.20
1981 - 2000	31	31	126	252	130	390	148	592	34	170	1	6	470	1441	10%	9%	0.8	x	0.09 = 0.08
nach 2000	8	8	97	194	180	540	326	1304	96	480	19	114	726	2640	15%	17%	0.9	x	0.17 = 0.16
Total	159	159	747	1494	1989	5967	1513	6052	280	1400	32	192	4720	15264	100%	100%	Altersindex	0.67	
in Prozent	3%	1%	16%	10%	42%	39%	32%	40%	6%	9%	1%	1%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

Name der Baugenossenschaft:	ASIG	
Erfassungsjahr:	2012	
Anzahl Wohnungen total	2366	
Anzahl Zimmer total	7790	
Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt:	3.29	1943 gegründet
Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF	499	Sie haben 1920 Whg in MFH und 446 Whg in EFH
Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften	696	Sie haben 1717 Wohnungen in der Stadt und 649 Whg in der Region Zürich
Anlagewert pro Zimmer in Franken	64'000	Von den 1920 MFH Whg sind 1339 Whg in der Stadt
Gebäudeversicherungswert pro Zimmer	89'300	Von den 446 EFH Whg sind 378 Whg in der Stadt
Verhältnis GVW/AW	139%	Die ASIG hat zusätzlich noch 21 Gemeinschaftsräume, Ateliers, KIGA usw

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.5	x	0.00 = 0.00
1941 - 1960	0	0	58	116	325	975	362	1448	21	105	0	0	766	2644	32%	34%	0.6	x	0.34 = 0.20
1961 - 1980	79	79	214	428	474	1422	338	1352	78	390	0	0	1183	3671	50%	47%	0.7	x	0.47 = 0.33
1981 - 2000	8	8	41	82	69	207	131	524	40	200	0	0	289	1021	12%	13%	0.8	x	0.13 = 0.10
nach 2000	0	0	7	14	59	177	47	188	15	75	0	0	128	454	5%	6%	0.9	x	0.06 = 0.05
Total	87	87	320	640	927	2781	878	3512	154	770	0	0	2366	7790	100%	100%	Altersindex	0.69	
in Prozent	4%	1%	14%	8%	39%	36%	37%	45%	7%	10%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

Name der Baugenossenschaft:	FGZ	
Erfassungsjahr:	2012	
Anzahl Wohnungen total	2250	
Anzahl Zimmer total	7245	
Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt:	3.22	1924 geründet
Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF	391.0	zus. noch 83 Mio Baukonti
Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften	731.6	Gartenstadt Ideal, viele Reihen EFH
Anlagewert pro Zimmer in Franken	54'000	Praktisch alle Whg in Zürich
Gebäudeversicherungswert pro Zimmer	101'000	1416 Whg sind in MFH, 834 Whg in Reihen EFH
Verhältnis GVW/AW	187%	Die FGZ hat zusätzlich noch 145 Gemeinschaftsräume, Ateliers, KIGA usw

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	1	2	52	156	214	856	133	665	0	0	400	1679	18%	23%	0.5	x	0.23 = 0.12
1941 - 1960	87	87	193	386	561	1683	388	1552	16	80	0	0	1245	3788	55%	52%	0.6	x	0.52 = 0.31
1961 - 1980	22	22	79	158	52	156	33	132	0	0	0	0	186	468	8%	6%	0.7	x	0.06 = 0.05
1981 - 2000	4	4	84	168	72	216	38	152	0	0	0	0	198	540	9%	7%	0.8	x	0.07 = 0.06
nach 2000	2	2	34	68	78	234	69	276	38	190	0	0	221	770	10%	11%	0.9	x	0.11 = 0.10
Total	115	115	391	782	815	2445	742	2968	187	935	0	0	2250	7245	100%	100%	Altersindex	0.63	
in Prozent	5%	2%	17%	11%	36%	34%	33%	41%	8%	13%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

Gruppe: >1000 WHG

Untersuchung der einzelnen WHG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Bemerkung: Die Gruppe der 1-Zimmer Wohnungen enthalten auch die 1.5 Zimmer Wohnungen. Die 2-Zimmer Wohnungen die 2.5 Zimmer usw.

Name der Baugenossenschaft: **Röntgenhof**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total: 1598
 Anzahl Zimmer total: **4800**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.00**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF: 230.6
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften: 392.3
 Anlagewert pro Zimmer in Franken: 48'000
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer: 81'700
 Verhältnis GVW/AW: **170%**

1926 gegründet
 6 von 22 Siedlungen liegen aussenhalb der Stadt
 Die Röntgenhof hat zusätzlich noch 21 Gemeinschaftsräume, Ateliers, KIGA usw

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	6	6	207	414	602	1806	130	520	4	20	0	0	949	2766	59%	58%	0.5	x	0.58 = 0.29
1941 - 1960	0	0	19	38	90	270	24	96	5	25	0	0	138	429	9%	9%	0.6	x	0.09 = 0.05
1961 - 1980	12	12	96	192	207	621	106	424	27	135	1	6	449	1390	28%	29%	0.7	x	0.29 = 0.20
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8	x	0.00 = 0.00
nach 2000	0	0	6	12	28	84	21	84	7	35	0	0	62	215	4%	4%	0.9	x	0.04 = 0.04
Total	18	18	328	656	927	2781	281	1124	43	215	1	6	1598	4800			Altersindex		0.58
in Prozent	1%	0%	21%	14%	58%	58%	18%	23%	3%	4%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

Name der Baugenossenschaft: **BEP**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total: 1306
 Anzahl Zimmer total: **3988**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.05**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF: 223.2
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften: 322.1
 Anlagewert pro Zimmer in Franken: 56'000
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer: 80'800
 Verhältnis GVW/AW: **144%**

1913 gegründet
 Es sind 237 Whg aussenhalb der Stadt
 Die BEP hat zusätzlich noch 75 Gemeinschaftsräume, Ateliers, KIGA usw

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	21	63	8	32	0	0	0	0	29	95	2%	2%	0.4	x	0.02 = 0.01
1919 - 1940	5	5	99	198	332	996	105	420	3	15	0	0	544	1634	42%	41%	0.5	x	0.41 = 0.20
1941 - 1960	0	0	54	108	170	510	30	120	0	0	0	0	254	738	19%	19%	0.6	x	0.19 = 0.11
1961 - 1980	11	11	54	108	192	576	124	496	0	0	0	0	381	1191	29%	30%	0.7	x	0.30 = 0.21
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8	x	0.00 = 0.00
nach 2000	2	2	15	30	45	135	21	84	11	55	4	24	98	330	8%	8%	0.9	x	0.08 = 0.07
Total	18	18	222	444	760	2280	288	1152	14	70	4	24	1306	3988			Altersindex		0.61
in Prozent	1%	0%	17%	11%	58%	57%	22%	29%	1%	2%	0%	1%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

Name der Baugenossenschaft: **BGZ**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total: 1848
 Anzahl Zimmer total: **5792**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.13**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF: 301.5
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften: 509.1
 Anlagewert pro Zimmer in Franken: 52'000
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer: 87'900
 Verhältnis GVW/AW: **169%**

wahrscheinlich gegründet 1944
 179 Whg sind EFH Whg
 Sie haben noch eine Parzelle in Bülach die 11Mio Wert ist
 Davon 1087 Whg in Schwamendingen, 539 Whg in Seebach
 Die BGZ hat zusätzlich noch 35 Gemeinschaftsräume, Ateliers, KIGA usw

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	0%	0%	0.5	x	0.00 = 0.00
1941 - 1960	6	6	136	272	827	2481	284	1136	26	130	0	0	1279	4025	69%	69%	0.6	x	0.69 = 0.42
1961 - 1980	25	25	84	168	80	240	54	216	7	35	0	0	250	684	14%	12%	0.7	x	0.12 = 0.08
1981 - 2000	0	0	30	60	25	75	25	100	1	5	0	0	81	240	4%	4%	0.8	x	0.04 = 0.03
nach 2000	0	0	32	64	81	243	85	340	36	180	2	12	236	839	13%	14%	0.9	x	0.14 = 0.13
Total	31	31	284	568	1013	3039	448	1792	70	350	2	12	1848	5792			Altersindex		0.66
in Prozent	2%	1%	15%	10%	55%	52%	24%	31%	4%	6%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

Anhang 19

Konsolidierung der Einzelauswertungen der beiden WBG Gruppen nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

In der Gruppe 51-200 WHG wurden 755 WHG der 821 WHG der Kostenstatistik 2012 ausgewertet:

Gruppe: 51 - 200 WHG

Zusammenfassung und Durchschnitt aller WBG dieser Gruppe

Untersuchung der einzelnen WBG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Bemerkung: Die Gruppe der 1-Zimmer Wohnungen enthalten auch die 1.5 Zimmer Wohnungen. Die 2-Zimmer Wohnungen die 2.5 Zimmer usw.

Name der Baugenossenschaft:	alle
Erfassungsjahr:	2012
Anzahl Wohnungen total	755
Anzahl Zimmer total	2765
Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt:	3.66
Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF	148.7
Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften	255.8
Anlagewert pro Zimmer in Franken	53'800
Gebäudeversicherungswert pro Zimmer	92'500
Verhältnis GVW/AW	172%

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	Total WHG in %	Zi in %	Alters- Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	1	1	14	28	84	252	115	460	93	465	0	0	307	1206	41%	44%	0.5	x	0.44 = 0.22
1941 - 1960	0	0	9	18	134	402	120	480	41	205	1	6	305	1111	40%	40%	0.6	x	0.40 = 0.24
1961 - 1980	1	1	18	36	36	108	6	24	0	0	0	0	61	169	8%	6%	0.7	x	0.06 = 0.04
1981 - 2000	0	0	7	14	3	9	2	8	3	15	0	0	15	46	2%	2%	0.8	x	0.02 = 0.01
nach 2000	0	0	13	26	16	48	31	124	7	35	0	0	67	233	9%	8%	0.9	x	0.08 = 0.08
Total	2	2	61	122	273	819	274	1096	144	720	1	6	755	2765			Altersindex		0.59
in Prozent	0%	0%	8%	4%	36%	30%	36%	40%	19%	26%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

In der Gruppe > 1'000 WHG wurden 14'088 WHG der 24'239 WHG der Kostenstatistik 2012 ausgewertet:

Gruppe: > 1000 WHG

Zusammenfassung und Durchschnitt aller WBG dieser Gruppe

Untersuchung der einzelnen WBG nach Zimmerzahl und Erstellungsjahr

Bemerkung: Die Gruppe der 1-Zimmer Wohnungen enthalten auch die 1.5 Zimmer Wohnungen. Die 2-Zimmer Wohnungen die 2.5 Zimmer usw.

Name der Baugenossenschaft:	alle
Erfassungsjahr:	2012
Anzahl Wohnungen total	14088
Anzahl Zimmer total	44879
Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt:	3.19
Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF	2'564.9
Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften	3'948.2
Anlagewert pro Zimmer in Franken	57'100
Gebäudeversicherungswert pro Zimmer	88'000
Verhältnis GVW/AW	154%

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	Total WHG in %	Zi in %	Alters- Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	21	63	8	32	0	0	0	0	29	95	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	18	18	450	900	1677	5031	864	3456	223	1115	12	72	3244	10592	23%	24%	0.5	x	0.24 = 0.12
1941 - 1960	98	98	603	1206	2382	7146	1259	5036	78	390	0	0	4420	13876	31%	31%	0.6	x	0.31 = 0.19
1961 - 1980	257	257	767	1534	1584	4752	1108	4432	169	845	1	6	3886	11826	28%	26%	0.7	x	0.26 = 0.18
1981 - 2000	43	43	281	562	296	888	342	1368	75	375	1	6	1038	3242	7%	7%	0.8	x	0.07 = 0.06
nach 2000	12	12	191	382	471	1413	569	2276	203	1015	25	150	1471	5248	10%	12%	0.9	x	0.12 = 0.11
Total	428	428	2292	4584	6431	19293	4150	16600	748	3740	39	234	14088	44879			Altersindex		0.65
in Prozent	3%	1%	16%	10%	46%	43%	29%	37%	5%	8%	0%	1%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

Anhang 20

Zusammenfassung der Einzelauswertungen der beiden WBG Gruppen

Die wichtigsten Kennzahlen pro Zimmer

In der Gruppe 51-200 WHG wurden 755 WHG der 821 WHG der Kostenstatistik 2012 ausgewertet:

Ausgangslage der Berechnungen bilden die Daten der Kostenstatistik 2012, www.wbg-zh.ch sowie die Liegenschaftenverzeichnisse in den Geschäftsberichten der jeweiligen WBG. Die Werte der Kostenstatistik 2012 wurden jeweils durch die Anzahl Zimmer dividiert.
 Bemerkung: Eine 1.5-Zi WHG wurde als 1-Zi gerechnet. Eine 2.5-Zi WHG als 2-Zi usw.
 Bemerkung: Der gewichtete Altersindex der jeweiligen WBG ist eine Erfindung dieser Arbeit.
 Vermutung: Je älter der Immobilienbestand, desto tiefer die Mieten.
 Je höher ist der Verhältniswert GVW/AK, desto älter ist der Immobilienbestand
 Je tiefer der gewichtete Altersindex, desto älter ist der Immobilienbestand.

WBG der Gruppe 51-200 WHG	Schweighof	BSH	Wiese	Zürich 2	Zürich 7	Kleeweid	gew. Ø-Werte
Anzahl Zimmer total	345	620	190	443	464	703	461
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Zimmer (inkl. übr. Obj.)	2'526	3'428	4'102	4'236	4'269	4'892	4'005
Höchstzulässige Miete in Fr. pro Zimmer	3'092	3'458	3'726	4'487	5'076	4'837	4'217
Ausschöpfungsgrad pro Zimmer	82%	99%	110%	94%	84%	101%	95%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro Zimmer	81'500	78'900	82'600	91'200	114'700	98'900	92'542
Anlagekosten in Fr. pro Zimmer	19'700	39'700	46'300	67'700	59'900	72'100	53'772
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	413%	199%	178%	135%	191%	137%	197%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.5	0.62	0.6	0.5	0.53	0.7	0.59

In der Gruppe > 1'000 WHG wurden 14'088 WHG der 24'239 WHG der Kostenstatistik 2012 ausgewertet:

WBG der Gruppe >1'000 WHG	Röntgenhof	BEP	BGZ	ABZ	ASIG	FGZ	gew. Ø-Werte
Anzahl Zimmer total	4'800	3'988	5'792	15'264	7'790	7'245	7'480
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Zimmer (inkl. übr. Obj.)	3'548	3'903	3'962	4'000	4'363	4'609	4'099
Höchstzulässige Miete in Fr. pro Zimmer	3'735	3'886	4'027	4'119	4'342	4'498	4'145
Ausschöpfungsgrad in Fr. pro Zimmer	95%	100%	98%	97%	100%	102%	99%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro Zimmer	81'700	80'800	87'900	85'000	89'300	101'000	87'977
Anlagekosten pro in Fr. Zimmer	48'000	56'000	52'000	60'300	64'000	54'000	57'156
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	170%	144%	169%	141%	139%	187%	155%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.58	0.61	0.66	0.67	0.69	0.63	0.65

Bemerkung zum Altersindex:

Der Altersindex ist der Versuch einer Gewichtung des gesamten Portfolios einer WBG oder einer ganzen Gruppe von WBG hinsichtlich der Altersstruktur des Liegenschaftensbestandes. Die Werte des Indexes schwanken zwischen dem Tiefstwert von 0.4 bei einem Portfolio, dessen Liegenschaften zu 100% vor 1919 erstellt wurden und dem Höchstwert von 0.9 bei einem Portfolio, das zu 100% nach dem Jahr 2000 erstellt wurde. Je tiefer der Wert, desto älter ist der Immobilienbestand.

Eine Indexdifferenz von 0.1 bedeutet, dass ein Portfolio im Durchschnitt um 20 Jahre älter ist als das andere. Eine Differenz von 0.01 entspricht 2 Jahren. Demzufolge ist das Portfolio der Gruppe mit 51-200 WHG als Ganzes durchschnittlich um 12 Jahre älter.

Anhang 21

Fallbeispiel 1: Einzelauswertung einer WBG der Gruppe > 1'000 WHG

Die wichtigsten Kennzahlen pro m2 Hauptnutzfläche

Ermittlung der Mieteinnahmen, Kostenanteile und Kennzahlen pro m2 HNF

Fallbeispiel 1 / Gruppe >1000 WHG

Ausgangslage der Berechnungen bilden die Daten der Kostenstatistik 2012, www.wbg-zh.ch
Die Werte der Kostenstatistik 2012 wurden jeweils durch die Anzahl m2 HNF (rot) dividiert.

Grundwerte	> 1000 WHG	
Anzahl Genossenschaften	1	
Anzahl Wohnungen	4'720	
Anzahl Zimmer	15'264	
Anzahl m2 Hauptnutzfläche, total	368'495	
Ø Anzahl Zimmer pro Wohnung	3.23	
Ø Anzahl m2 HNF pro Zimmer	24.1	
Ø Anzahl m2 HNF pro Wohnung	78.1	
Ertrag, total	61'049'897	
Mietzinseinnahmen Whg	56'834'495	
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	3'882'655	
übrige Erträge	332'747	
Aufwand, total	61'049'897	
Fremdkapitalzinskosten	15'142'798	
Unterhalt und Reparaturen	12'291'000	
Rücklagen, Abschreibungen	21'101'659	
Diverse Kosten, total	12'514'440	
Erträge pro m2	Fr.	%
Mieteinnahmen pro m2 HNF WHG	154	
Mieteinnahmen pro m2 HNF, inkl. Übrige Objekte	166	
Aufwand pro m2, inkl. übrige Objekte	166	100.0%
Fremdkapitalzinskosten	41	24.8%
Unterhalt und Reparaturen	33	20.1%
Rücklagen, Abschreibungen	57	34.6%
Diverse Kosten, total	34	20.5%
Kennzahlen pro m2		
Wert Gebäudeversicherung	3'520	
Anschaffungskosten, Anlagewert	2'494	
Buchwert Liegenschaften	2'125	
Fremdkapital, langfristiges, exkl. Erneuerungsfonds	1'824	
Eigenkapital	69	
Erneuerungsfonds	314	
Wertberichtigungen	368	
Verhältnis GVV / AW	141%	

Name der Baugenossenschaft: **ABZ**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total: 4720
 Anzahl Zimmer total: **15264**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.23**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF: 920
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften: 1'297
 Anlagewert pro Zimmer in Franken: 60'300
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer: 85'000
 Verhältnis GVV/AW: **141%**

1916 gegründet
 122 Whg aller Whg liegen in EFH
 Von den 4720 Whg liegen 1027 ausserhalb der Stadt Zürich, das sind ca 22%
 Ein beachtlicher Teil der Bauten zwischen 1961-80 sind ausserhalb von Zürich
 Die ABZ hat zusätzlich noch 162 Gemeinschaftsräume, Ateliers, KIGA usw

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	Total WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	7	7	141	282	691	2073	415	1660	83	415	12	72	1349	4509	29%	30%	0.5	x	0.30 = 0.15
1941 - 1960	5	5	143	286	409	1227	171	684	10	50	0	0	738	2252	16%	15%	0.6	x	0.15 = 0.09
1961 - 1980	108	108	240	480	579	1737	453	1812	57	285	0	0	1437	4422	30%	29%	0.7	x	0.29 = 0.20
1981 - 2000	31	31	126	252	130	390	148	592	34	170	1	6	470	1441	10%	9%	0.8	x	0.09 = 0.08
nach 2000	8	8	97	194	180	540	326	1304	96	480	19	114	726	2640	15%	17%	0.9	x	0.17 = 0.16
Total	159	159	747	1494	1989	5967	1513	6052	280	1400	32	192	4720	15264			Altersindex		0.67
in Prozent	3%	1%	16%	10%	42%	39%	32%	40%	6%	9%	1%	1%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

Anhang 22

Fallbeispiel 2: Einzelauswertung einer WBG der Gruppe > 1'000 WHG

Die wichtigsten Kennzahlen pro m2 Hauptnutzfläche

Ermittlung der Mieteinnahmen, Kostenanteile und Kennzahlen pro m2 HNF

Fallbeispiel 2 / Gruppe >1000 WHG

Ausgangslage der Berechnungen bilden die Daten der Kostenstatistik 2012, www.wbg-zh.ch
Die Werte der Kostenstatistik 2012 wurden jeweils durch die Anzahl m2 HNF (rot) dividiert.

Grundwerte	> 1000 WHG	
Anzahl Genossenschaften	1	
Anzahl Wohnungen	1'598	
Anzahl Zimmer	4'800	
Anzahl m2 Hauptnutzfläche, total	112'770	
Ø Anzahl Zimmer pro Wohnung	3.00	
Ø Anzahl m2 HNF pro Zimmer	23.5	
Ø Anzahl m2 HNF pro Wohnung	70.6	
Ertrag, total	17'028'415	
Mietzinseinnahmen Whg	15'609'810	
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	1'328'975	
übrige Erträge	89'630	
Aufwand, total	17'028'415	
Fremdkapitalzinskosten	1'504'205	
Unterhalt und Reparaturen	3'141'852	
Rücklagen, Abschreibungen	9'215'135	
Diverse Kosten, total	3'167'223	
Erträge pro m2	Fr.	%
Mieteinnahmen pro m2 HNF WHG	138	
Mieteinnahmen pro m2 HNF, inkl. Übrige Objekte	151	
Aufwand pro m2, inkl. übrige Objekte	151	100.0%
Fremdkapitalzinskosten	13	8.8%
Unterhalt und Reparaturen	28	18.5%
Rücklagen, Abschreibungen	82	54.1%
Diverse Kosten, total	28	18.6%
Kennzahlen pro m2		
Wert Gebäudeversicherung	3'479	
Anschaffungskosten, Anlagewert	2'045	
Buchwert Liegenschaften	1'461	
Fremdkapital, langfristiges, exkl. Erneuerungsfonds	1'518	
Eigenkapital	81	
Erneuerungsfonds	348	
Wertberichtigungen	586	
Verhältnis GVW / AW	170%	

Name der Baugenossenschaft: **Röntgenhof**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total: 1598
 Anzahl Zimmer total: **4800**
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.00**
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF: 230.6
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften: 392.3
 Anlagewert pro Zimmer in Franken: 48'000
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer: 81'700
 Verhältnis GVW/AW: **170%**

1926 gegründet
6 von 22 Sedlungen liegen aussenhalb der Stadt
Die Röntgenhof hat zusätzlich noch 21 Gemeinschaftsräume, Ateliers, KIGA usw

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total	
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi								
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00	
1919 - 1940	6	6	207	414	602	1806	130	520	4	20	0	0	949	2766	59%	58%	0.5	x	0.58 = 0.29	
1941 - 1960	0	0	19	38	90	270	24	96	5	25	0	0	138	429	9%	9%	0.6	x	0.09 = 0.05	
1961 - 1980	12	12	96	192	207	621	106	424	27	135	1	6	449	1390	28%	29%	0.7	x	0.29 = 0.20	
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8	x	0.00 = 0.00	
nach 2000	0	0	6	12	28	84	21	84	7	35	0	0	62	215	4%	4%	0.9	x	0.04 = 0.04	
Total	18	18	328	656	927	2781	281	1124	43	215	1	6	1598	4800						
in Prozent	1%	0%	21%	14%	58%	58%	18%	23%	3%	4%	0%	0%	100%	100%	100%	100%				0.58 gewichtet

Anhang 23

Fallbeispiel 3: Einzelauswertung einer WBG der Gruppe > 1'000 WHG
Die wichtigsten Kennzahlen pro m2 Hauptnutzfläche

Ermittlung der Mieteinnahmen, Kostenanteile und Kennzahlen pro m2 HNF

Fallbeispiel 3 / Gruppe >1000 WHG

Ausgangslage der Berechnungen bilden die Daten der Kostenstatistik 2012, www.wbg-zh.ch
Die Werte der Kostenstatistik 2012 wurden jeweils durch die Anzahl m2 HNF (rot) dividiert.

Grundwerte	> 1000 WHG	
Anzahl Genossenschaften	1	
Anzahl Wohnungen	2'250	
Anzahl Zimmer	7'245	
Anzahl m2 Hauptnutzfläche, total	178'577	
Ø Anzahl Zimmer pro Wohnung	3.22	
Ø Anzahl m2 HNF pro Zimmer	24.6	
Ø Anzahl m2 HNF pro Wohnung	79.4	
Ertrag, total	33'390'824	
Mietzinseinnahmen Whg	29'435'771	
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	3'494'829	
übrige Erträge	460'224	
Aufwand, total	33'390'824	
Fremdkapitalzinskosten	5'090'109	
Unterhalt und Reparaturen	11'979'064	
Rücklagen, Abschreibungen	10'804'802	
Diverse Kosten, total	5'516'849	
Erträge pro m2	Fr.	%
Mieteinnahmen pro m2 HNF WHG	165	
Mieteinnahmen pro m2 HNF, inkl. Übrige Objekte	187	
Aufwand pro m2, inkl. übrige Objekte	187	100.0%
Fremdkapitalzinskosten	29	15.2%
Unterhalt und Reparaturen	67	35.9%
Rücklagen, Abschreibungen	61	32.4%
Diverse Kosten, total	31	16.5%
Kennzahlen pro m2		
Wert Gebäudeversicherung	4'097	
Anschaffungskosten, Anlagewert	2'190	
Buchwert Liegenschaften	1'659	
Fremdkapital, langfristiges, excl. Erneuerungsfonds	1'532	
Eigenkapital	89	
Erneuerungsfonds	432	
Wertberichtigungen	530	
Verhältnis GVW / AW	187%	

Name der Baugenossenschaft: **FGZ**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total: 2250
 Anzahl Zimmer total: 7245
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: 3.22
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF: 391.0 zus. noch 83 Mio Baukonti
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften: 731.6 1924 geründet
 Anlagewert pro Zimmer in Franken: 54'000 Gartenstadt Ideal, viele Reihen EFH
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer: 101'000 Praktisch alle Whg in Zürich
 Verhältnis GVW/AW: 187% 1416 Whg sind in MFH, 834 Whg in Reihen EHF
 Die FGZ hat zusätzlich noch 145 Gemeinschaftsräume, Ateliers, KIGA usw

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Altersindex	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	1	2	52	156	214	856	133	665	0	0	400	1679	18%	23%	0.5	x	0.23 = 0.12
1941 - 1960	87	87	193	386	561	1683	388	1552	16	80	0	0	1245	3788	55%	52%	0.6	x	0.52 = 0.31
1961 - 1980	22	22	79	158	52	156	33	132	0	0	0	0	186	468	8%	6%	0.7	x	0.06 = 0.05
1981 - 2000	4	4	84	168	72	216	38	152	0	0	0	0	198	540	9%	7%	0.8	x	0.07 = 0.06
nach 2000	2	2	34	68	78	234	69	276	38	190	0	0	221	770	10%	11%	0.9	x	0.11 = 0.10
Total	115	115	391	782	815	2445	742	2968	187	935	0	0	2250	7245	100%	100%			
in Prozent	5%	2%	17%	11%	36%	34%	33%	41%	8%	13%	0%	0%	100%	100%	100%	100%			
																	Altersindex gewichtet		0.63

Anhang 24

Fallbeispiel 4: Einzelauswertung einer WBG der Gruppe 51-200 WHG

Die wichtigsten Kennzahlen pro m2 Hauptnutzfläche

Ermittlung der Mieteinnahmen, Kostenanteile und Kennzahlen pro m2 HNF

Fallbeispiel 4 / Gruppe 51-200 WHG

Ausgangslage der Berechnungen bilden die Daten der Kostenstatistik 2012, www.wbg-zh.ch
Die Werte der Kostenstatistik 2012 wurden jeweils durch die Anzahl m2 HNF (rot) dividiert.

Grundwerte	51-200 WHG	
Anzahl Genossenschaften	1	
Anzahl Wohnungen	122	
Anzahl Zimmer	464	
Anzahl m2 Hauptnutzfläche, total	11'810	
Ø Anzahl Zimmer pro Wohnung	3.80	
Ø Anzahl m2 HNF pro Zimmer	25.5	
Ø Anzahl m2 HNF pro Wohnung	96.8	
Ertrag, total	1'980'739	
Mietzinseinnahmen Whg	1'820'206	
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	154'758	
übrige Erträge	5'775	
Aufwand, total	1'980'739	
Fremdkapitalzinskosten	481'077	
Unterhalt und Reparaturen	488'180	
Rücklagen, Abschreibungen	845'576	
Diverse Kosten, total	165'906	
Erträge pro m2	Fr.	%
Mieteinnahmen pro m2 HNF WHG	154	
Mieteinnahmen pro m2 HNF, inkl. Übrige Objekte	168	
Aufwand pro m2, inkl. übrige Objekte	168	100.0%
Fremdkapitalzinskosten	41	24.3%
Unterhalt und Reparaturen	41	24.6%
Rücklagen, Abschreibungen	72	42.7%
Diverse Kosten, total	14	8.4%
Kennzahlen pro m2		
Wert Gebäudeversicherung	4'505	
Anschaffungskosten, Anlagewert	2'353	
Buchwert Liegenschaften	1'744	
Fremdkapital, langfristiges, exkl. Erneuerungsfonds	1'610	
Eigenkapital	60	
Erneuerungsfonds	143	
Wertberichtigungen	609	
Verhältnis GVW / AW	191%	

Name der Baugenossenschaft: **Zürich 7**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total: 122
 Anzahl Zimmer total: 464
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: 3.80
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF: 27.8
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften: 53.2
 Anlagewert pro Zimmer in Franken: 59'900
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer: 114'700
 Verhältnis GVW/AW: 191%

Vorsicht: Die 41 Mansarden und 10 Gewerbelokale sind hier nicht mit drin!!!
 Baujahr primär 1930-32, zT. 1996-99

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	5	10	18	54	66	264	18	90	0	0	107	418	88%	90%	0.5	x	0.90 = 0.45
1941 - 1960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.6	x	0.00 = 0.00	
1961 - 1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.7	x	0.00 = 0.00	
1981 - 2000	0	0	7	14	3	9	2	8	3	15	0	0	15	46	12%	10%	0.8	x	0.10 = 0.08
nach 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.9	x	0.00 = 0.00	
Total	0	0	12	24	21	63	68	272	21	105	0	0	122	464	100%	100%	Altersindex	gewichtet	0.53
in Prozent	0%	0%	10%	5%	17%	14%	56%	59%	17%	23%	0%	0%	100%	100%	100%	100%			

Anhang 25

Fallbeispiel 5: Einzelauswertung einer WBG der Gruppe 51-200 WHG

Die wichtigsten Kennzahlen pro m2 Hauptnutzfläche

Ermittlung der Mieteinnahmen, Kostenanteile und Kennzahlen pro m2 HNF

Fallbeispiel 5 / Gruppe 51-200 WHG

Ausgangslage der Berechnungen bilden die Daten der Kostenstatistik 2012, www.wbg-zh.ch
Die Werte der Kostenstatistik 2012 wurden jeweils durch die Anzahl m2 HNF (rot) dividiert.

Grundwerte	51-200 WHG	
Anzahl Genossenschaften	1	
Anzahl Wohnungen	194	
Anzahl Zimmer	620	
Anzahl m2 Hauptnutzfläche, total	12'715	
Ø Anzahl Zimmer pro Wohnung	3.20	
Ø Anzahl m2 HNF pro Zimmer	20.5	
Ø Anzahl m2 HNF pro Wohnung	65.5	
Ertrag, total	2'125'415	
Mietzinseinnahmen Whg	1'872'065	
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	188'585	
übrige Erträge	64'765	
Aufwand, total	2'125'415	
Fremdkapitalzinskosten	214'012	
Unterhalt und Reparaturen	618'127	
Rücklagen, Abschreibungen	583'400	
Diverse Kosten, total	709'876	
Erträge pro m2	Fr.	%
Mieteinnahmen pro m2 HNF WHG	147	
Mieteinnahmen pro m2 HNF, inkl. Übrige Objekte	167	
Aufwand pro m2, inkl. übrige Objekte	167	100.0%
Fremdkapitalzinskosten	17	10.1%
Unterhalt und Reparaturen	49	29.1%
Rücklagen, Abschreibungen	46	27.4%
Diverse Kosten, total	56	33.4%
Kennzahlen pro m2		
Wert Gebäudeversicherung	3'845	
Anschaffungskosten, Anlagewert	1'932	
Buchwert Liegenschaften	1'379	
Fremdkapital, langfristiges, exkl. Erneuerungsfonds	1'094	
Eigenkapital	186	
Erneuerungsfonds	478	
Wertberichtigungen	553	
Verhältnis GVW / AW	199%	

Name der Baugenossenschaft: **BSG Höngg**
Erfassungsjahr: 2012
Anzahl Wohnungen total: 194
Anzahl Zimmer total: **620**
Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: **3.20**
Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF: 24.6
Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften: 48.9
Anlagewert pro Zimmer in Franken: 39'700
Gebäudeversicherungswert pro Zimmer: 78'900
Verhältnis GVW/AW: **199%**

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi	WHG	Anz. Zi							
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4	x	0.00 = 0.00
1919 - 1940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.5	x	0.00 = 0.00
1941 - 1960	0	0	9	18	90	270	38	152	6	30	0	0	143	470	74%	76%	0.6	x	0.76 = 0.45
1961 - 1980	0	0	9	18	36	108	6	24	0	0	0	0	51	150	26%	24%	0.7	x	0.24 = 0.17
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8	x	0.00 = 0.00
nach 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.9	x	0.00 = 0.00
Total	0	0	18	36	126	378	44	176	6	30	0	0	194	620			Altersindex		0.62
in Prozent	0%	0%	9%	6%	65%	61%	23%	28%	3%	5%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	gewichtet		

Anhang 26

Fallbeispiel 6: Einzelauswertung einer WBG der Gruppe 51-200 WHG

Die wichtigsten Kennzahlen pro m2 Hauptnutzfläche

Ermittlung der Mieteinnahmen, Kostenanteile und Kennzahlen pro m2 HNF

Fallbeispiel 6 / Gruppe 51-200 WHG

Ausgangslage der Berechnungen bilden die Daten der Kostenstatistik 2012, www.wbg-zh.ch
Die Werte der Kostenstatistik 2012 wurden jeweils durch die Anzahl m2 HNF (rot) dividiert.

Grundwerte	51-200 WHG	
Anzahl Genossenschaften	1	
Anzahl Wohnungen	69	
Anzahl Zimmer	345	
Anzahl m2 Hauptnutzfläche, total	5'202	
Ø Anzahl Zimmer pro Wohnung	5.00	
Ø Anzahl m2 HNF pro Zimmer	15.1	
Ø Anzahl m2 HNF pro Wohnung	75.4	
Ertrag, total	871'504	
Mietzinseinnahmen Whg	843'778	
Mietzinseinnahmen übrige Objekte	720	
übrige Erträge	27'006	
Aufwand, total	873'094	
Fremdkapitalzinskosten	56'584	
Unterhalt und Reparaturen	245'348	
Rücklagen, Abschreibungen	354'280	
Diverse Kosten, total	216'882	
Erträge pro m2	Fr.	%
Mieteinnahmen pro m2 HNF WHG	162	
Mieteinnahmen pro m2 HNF, inkl. Übrige Objekte	168	
Aufwand pro m2, inkl. übrige Objekte	168	100.0%
Fremdkapitalzinskosten	11	6.5%
Unterhalt und Reparaturen	47	28.1%
Rücklagen, Abschreibungen	68	40.6%
Diverse Kosten, total	42	24.8%
Kennzahlen pro m2		
Wert Gebäudeversicherung	5'410	
Anschaffungskosten, Anlagewert	1'306	
Buchwert Liegenschaften	850	
Fremdkapital, langfristiges, exkl. Erneuerungsfonds	356	
Eigenkapital	171	
Erneuerungsfonds	415	
Wertberichtigungen	456	
Verhältnis GVW / AW	414%	

Name der Baugenossenschaft: **Schweighof**
 Erfassungsjahr: 2012
 Anzahl Wohnungen total: 69
 Anzahl Zimmer total: 345
 Anzahl Zimmer pro Wohnung im Durchschnitt: 5.00
 Anlagewert aller Liegenschaften in Mio. CHF: 6.8
 Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften: 28.1
 Anlagewert pro Zimmer in Franken: 19'700
 Gebäudeversicherungswert pro Zimmer: 81'500
 Verhältnis GVW/AW: 413%

Hauptsächlich Reiheneinfamilienhäuser mit je 5 Zimmern, 1930

	1-Zi-Whg		2-Zi-Whg		3-Zi-Whg		4-Zi-Whg		5-Zi-Whg		6-Zi-Whg		Total WHG	Total Zimmer	WHG in %	Zi in %	Alters Index	Gewicht %	Total
	WHG	Anz. Zi																	
vor 1919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.4 x 0.00 = 0.00		
1919 - 1940	0	0	0	0	0	0	0	0	69	345	0	0	69	345	100%	100%	0.5 x 1.00 = 0.50		
1941 - 1960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.6 x 0.00 = 0.00			
1961 - 1980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.7 x 0.00 = 0.00			
1981 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.8 x 0.00 = 0.00			
nach 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0.9 x 0.00 = 0.00			
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	69	345	0	0	69	345	100%	100%			
in Prozent	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	Altersindex gewichtet	0.50	

Anhang 27

Zusammenfassungen der Einzelauswertungen der Fallbeispiele nach Gruppen

Die wichtigsten Kennzahlen pro m2 Hauptnutzfläche (HNF)

Ausgangslage der Berechnungen bilden die Daten der Kostenstatistik 2012, www.wbg-zh.ch. Die Werte der Kostenstatistik 2012 wurden jeweils durch die Anzahl m2 dividiert.
Bemerkung: Der gewichtete Altersindex der jeweiligen WBG ist eine Erfindung dieser Arbeit.
Vermutung: Je älter der Liegenschaften Bestand, desto tiefer die Mieten.
Je höher ist der Verhältniswert GVW/AK, desto älter ist der Immobilienbestand
Je tiefer der gewichtete Altersindex, desto älter ist der Immobilienbestand.

WBG der Gruppe 51-200 WHG	BSH	Zürich 7	Schweighof	gew. Ø-Werte
Anzahl m2 total	12'715	11'810	5'202	9'909
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro m2 (inkl. übr. Obj.)	167	168	168	167
Höchstzulässige Miete in Fr. pro m2	168	199	205	187
Ausschöpfungsgrad pro m2	99%	84%	82%	88%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro m2	3'845	4'505	5'410	4'381
Anlagekosten in Fr. pro m2	1'932	2'353	1'306	1'990
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	199%	191%	413%	233%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.62	0.53	0.5	0.56
Aufwand in Fr. pro m2, inkl. übrige Kosten				
Fremdkapitalzinskosten	17	41	11	25
Unterhalt und Reparaturen	49	41	47	45
Rücklagen, Abschreibungen	46	72	68	60
Diverse Kosten, total	56	14	42	37
weitere Kennzahlen in Fr. pro m2				
Buchwert der Liegenschaften	1379	1744	850	1'431
Fremdkapital, langfristig, excl. Erneuerungsfond	1094	1610	356	1'170
Eigenkapital	186	60	171	133
Erneuerungsfond	478	143	415	334
Wertberichtigungen	553	609	456	558

WBG der Gruppe >1'000 WHG	Röntgenhof	ABZ	FGZ	gew. Ø-Werte
Anzahl m2 total	112'770	368'495	178'577	219'947
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro m2 (inkl. übr. Obj.)	151	166	187	169
Höchstzulässige Miete in Fr. pro m2	159	171	182	172
Ausschöpfungsgrad in Fr. pro m2	95%	97%	102%	98%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro m2	3'479	3'520	4'097	3'669
Anlagekosten in Fr. pro m2	2'045	2'494	2'190	2'335
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	170%	141%	187%	158%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.58	0.67	0.63	0.64
Aufwand in Fr. pro m2, inkl. übrige Kosten				
Fremdkapitalzinskosten	13	41	29	33
Unterhalt und Reparaturen	28	33	67	41
Rücklagen, Abschreibungen	82	57	61	62
Diverse Kosten, total	28	34	31	32
weitere Kennzahlen in Fr. pro m2				
Buchwert der Liegenschaften	1461	2125	1659	1'885
Fremdkapital, langfristig, excl. Erneuerungsfond	1518	1824	1532	1'693
Eigenkapital	81	69	89	76
Erneuerungsfond	348	314	432	352
Wertberichtigungen	586	368	530	449

Bemerkung zur Verhältniszahl "Gebäudeversicherungswert / Anlagewert":

Das Verhältnis "GVW/AW" ist neben dem Altersindex eine zusätzliche wertvolle Information über eine Liegenschaft oder über ein Portfolio. Tendenziell kann man sagen, je höher dieser Prozentwert, desto älter die Liegenschaft. Verhält sich der GVW, ausser bei Reihen-EFH, relativ konstant, da er dem heutigen Preis für einen Ersatz entspricht und dieser Ersatzpreis pro m2 HNF nicht erheblich variiert, so schwankt der Anlagewert je nach Erstellungsjahr und den ursprünglichen Kosten erheblich. Ein sehr tiefer Anlagewert hat eine hohe Verhältniszahl "GVW/AW" zur Folge und deutet an, dass die Liegenschaft vor langer Zeit, zu geringen Kosten erstellt wurde.

Anhang 28

Gegenüberstellung der Ergebnisse der verschiedenen Berechnungsarten

Die wichtigsten Kennzahlen pro WHG, pro Zimmer und pro m2 (HNF)

Vergleich der Ergebnisse aus unterschiedlichen Berechnungsarten

Gruppe 51-200 WHG / Gruppe >1000 WHG

Ausgangslage der Berechnungen bilden die Daten der Kostenstatistik 2012, www.wbg-zh.ch

sowie die Liegenschaftsverzeichnisse in den Geschäftsberichten der jeweiligen WBG

Bemerkung: Der gewichtete Altersindex der jeweiligen WBG ist eine Erfindung dieser Arbeit.

Vermutung: Je älter der Immobilien Bestand, desto tiefer die Mieten.

Je älter der Immobilienbestand, desto höher ist der Verhältniswert GVW/AK

Je tiefer der gewichtete Altersindex, desto älter ist der Immobilienbestand.

WBG der Gruppe 51-200 WHG	BSH	Zürich 7	Schweighof	Ø-Werte
Anzahl WHG total	194	122	69	128
Anzahl Zimmer total	620	464	345	476
Anzahl m2 total	12'715	11'810	5'202	9'909
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Wohnung (inkl. übr. Obj.)	10'956	16'235	12'630	15'464
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Zimmer (inkl. übr. Obj.)	3'428	4'269	2'526	4'005
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro m2 (inkl. übr. Obj.)	167	168	168	167
Höchstzulässige Miete in Fr. pro m2	168	199	205	185
Ausschöpfungsgrad pro m2	99%	84%	82%	88%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro m2	3'845	4'505	5'410	4'335
Anlagekosten in Fr. pro m2	1'932	2'353	1'306	1'953
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	199%	191%	413%	235%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.62	0.53	0.5	0.57

WBG der Gruppe >1'000 WHG	Röntgenhof	ABZ	FGZ	Ø-Werte
Anzahl WHG total	1'598	4'720	2'250	2'856
Anzahl Zimmer total	4'800	15'264	7'245	9'103
Anzahl m2 total	112'770	368'495	178'577	219'947
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Wohnung (inkl. übr. Obj.)	10'656	12'934	14'840	14'037
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro Zimmer (inkl. übr. Obj.)	3'548	4'000	4'609	4'099
Ø effektive Mieteinnahmen in Fr. pro m2 (inkl. übr. Obj.)	151	166	187	169
Höchstzulässige Miete in Fr. pro m2	159	171	182	172
Ausschöpfungsgrad in Fr. pro m2	95%	97%	103%	98%
Gebäudeversicherungswert in Fr. pro m2	3'479	3'520	4'097	3'664
Anlagekosten in Fr. pro m2	2'045	2'494	2'190	2'330
Gebäudeversicherungswert / Anlagekosten	170%	141%	187%	158%
gewichteter Altersindex des Immobilienbestandes	0.58	0.67	0.63	0.64

Bemerkung:

Je nach Berechnungsart unterscheiden sich die Resultate erheblich. Weisen alle drei Fallbeispiele der Gruppe 51-20 WHG bezogen auf die Einheit m2 praktisch gleich hohe effektive Mieteinnahmen aus, so variieren die Mieteinnahmen bezogen auf die Einheiten Zimmer oder WHG stark. Bei der Gruppe >1'000 WHG ist dies viel weniger der Fall.

Anhang 29

Tragbarkeitsberechnung gemäss ZKB**Tragbarkeitsberechnung**

Mietertrag Wohnen, Parkplätze und Gewerbe
- Leerstandskorrektur
- Baurechtszins
- Zinskosten (Bank*, Fonds de Roulement, PK Stadt Zürich, egw, Anteilkapital, Mieterdarlehen, Depositenkasse, Bürgschaftsprämien)
- Amortisation (Bank, Fonds de Roulement, PK Stadt Zürich, Wohnbauförderung etc.)
- Unterhalt, Verwaltung und Betrieb
= Ergebnis

* 5% (kalkulatorischer Zinssatz)

Anhang 30

Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme gemäss Mietzinsreglement**Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme («Faustregel», gemäss Art. 2ff des städtischen Mietzinsreglements)**

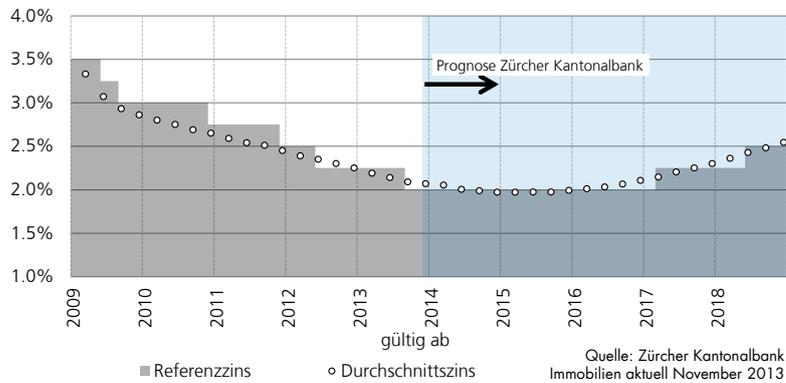
Anlagekosten x Verzinsung *	Kapitalkosten
+ Baurecht	Baurechtszins
+ Gebäudeversicherungssumme x Betriebsquote (2.75 – 3.25%)	Übrige Kosten (Betriebskosten)
Abzüglich Subvention Wohnbau-förderung Stadt und Kanton Zürich	Mietzinsreduktion
Total	Höchstzulässige Mietzinssumme

* Referenzzinssatz BWO

Anhang 31

Prognose des Referenzzinssatzes gemäss ZKB

Prognose Referenzzins



Per 1. September beträgt der Referenzzins 2.0%
Ein erneutes Ansteigen auf 2.25% erwarten wir per März 2017

Gültig ab	Referenzzins
01.09.2013	2.00%
01.12.2013	2.00%
01.03.2014	2.00%
01.06.2014	2.00%
01.09.2014	2.00%
01.12.2014	2.00%
01.03.2015	2.00%
01.06.2015	2.00%
01.09.2015	2.00%
01.12.2015	2.00%
01.03.2016	2.00%
01.06.2016	2.00%
01.09.2016	2.00%
01.12.2016	2.00%
01.03.2017	2.25%
01.06.2017	2.25%
01.09.2017	2.25%
01.12.2017	2.25%
01.03.2018	2.25%
01.06.2018	2.50%
01.09.2018	2.50%
01.12.2018	2.50%

Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittzinssatz, gemäss BWO

Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittzinssatz

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen	gültig ab	zugrundeliegender Durchschnittzinssatz	Stichtag der Erhebung
2 %	04.03.2014	2,02 %	31.12.2013
2 %	03.12.2013	2,06 %	30.09.2013
2 %	03.09.2013	2,09 %	30.06.2013
2,25 %	04.06.2013	2,14 %	31.03.2013
2,25 %	02.03.2013	2,19 %	31.12.2012
2,25 %	04.12.2012	2,25 %	30.09.2012
2,25 %	04.09.2012	2,30 %	30.06.2012
2,25 %	02.06.2012	2,35 %	31.03.2012
2,5 %	02.03.2012	2,39 %	31.12.2011
2,5 % *	02.12.2011	2,45 %	30.09.2011
2,75 %	02.09.2011	2,51 %	30.06.2011
2,75 %	02.06.2011	2,54 %	31.03.2011
2,75 %	02.03.2011	2,59 %	31.12.2010
2,75 %	02.12.2010	2,65 %	30.09.2010
3 %	02.09.2010	2,69 %	30.06.2010
3 %	02.06.2010	2,75 %	31.03.2010
3 %	02.03.2010	2,80 %	31.12.2009
3 %	02.12.2009	2,86 %	30.09.2009
3 %	02.09.2009	2,93 %	30.06.2009
3,25 %	03.06.2009	3,07 %	31.03.2009
3,5 %	03.03.2009	3,33 %	31.12.2008

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Titel „Finanzierungs- und Kostenstrukturen von Zürcher Wohnbaugenossenschaften“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 18.08.2014

Peter Zurbuchen