

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 61 (1986)
Heft: 1

Artikel: Wohnungskosten im Spiegel der Statistik
Autor: Morger, Willi
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105417>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.02.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Seit dem Jahre 1976 werden von der Sektion Zürich Erhebungen über den Kostenverlauf durchgeführt, wobei sich die jährlichen Teilerhebungen auf eine Auswahl von 13 Genossenschaften beschränken mit einem Wohnungsbestand von nahezu 15000 Wohnungen. Jedes zweite Jahr wurden alle Genossenschaften eingeladen, an einer Gesamterhebung teilzunehmen, mit dem Ergebnis, dass sich drei Viertel aller Genossenschaften der Sektion mit einem Wohnungsbestand von rund 34000 Wohnungen daran beteiligten.

Die Doppelführung sollte Aufschluss darüber ergeben, wie gross die Abweichungen als Folge der zwei verschiedenen Erhebungsarten sind. Gesamterhebungen haben an sich einen hohen zeitlichen Aufwand zur Folge, erschweren die allgemeine Übersicht und sind von der Qualität der zur Verfügung gestellten Unterlagen schwerer zu bewerten. Die mit den beiden Methoden erhaltenen Differenzen haben sich als gering erwiesen.

Aussagekräftige Daten von 34500 Wohnungen

Bei der Darstellung der Auswertungen ergeben sich Zahlengrössen, die dem Totalergebnis der Jahresrechnungen aller daran teilnehmenden Genossenschaften entsprechen. Als Gesamtzahlen haben sie keinen Aussagewert. In Relation zu den Anlagekosten gesetzt, ergeben sie Prozentzahlen, die zu Vergleichszwecken herangezogen werden können. Die am einfachsten zu verstehenden Grössen sind jedoch Frankenbeträge, bezogen auf jeweils eine Wohnung. Dabei galt es, die durchschnittliche Wohnungsgrösse festzulegen und zu untersuchen, ob seit 1982 Änderungen eingetreten sind. Mit einer durchschnittlichen Zahl von 3,57 Zimmern ist die mittlere Wohnungsgrösse unverändert geblieben. Auf eine eigentliche Kostenträgerrechnung mit Ausscheidung zwischen Wohnungen und anderen Mietobjekten wurde verzichtet. Gesamthaft betrachtet, sind die Nebenmieten unbedeutend und in der Regel kostenarm (mit Ausnahme der Kapitalkosten). Tabelle 1 gibt die Zahlenübersicht.

Nebst der Ermittlung direkt vergleichbarer Kosten liegt einer der Hauptzwecke der Untersuchungen darin, Abweichungen von Periode zu Periode festzu-

stellen. Die Aussagekraft der Tabellen darf als gesichert gelten dank einheitlicher Rechnungsdarstellung, gleicher Bewertungskriterien und weitgehend ähnlicher allgemeiner Grundsätze. Im subventionierten Wohnungsteil gelten zudem einheitliche Quoten für die Berechnung der Mieten.

Reparatur- und Lohnkosten

Die als «geldliche Kosten» bezeichneten Liegenschaftsaufwendungen beinhalten die direkten Liegenschaftsaufwendungen ohne Rücklagen und Kapitalzinsen. Sie sind bei den Positionen Reparaturen und Verwaltungskosten direkt von der Lohnkostenteuerung und den steigenden Materialpreisen abhängig. Der Kostenverlauf dieser Position bewegt sich parallel zur Erhöhung der allgemeinen Lohnkosten.

Bei den Reparaturen ist im Bereiche der grösseren Genossenschaften eher eine Stagnation zu beobachten, während kleinere Genossenschaften in den beiden letzten Jahren mehr dafür aufwendeten (Tabelle 2). Von Preisaufschlägen im Bereiche der öffentlichen Abgaben sind die Stadtgenossenschaften stärker betroffen als diejenigen auf dem Lande. Der Wegfall der Liegenschaftsteuern, Folge einer Gesetzesänderung, zeigt sich besonders deutlich im Rückgang der Steuerbelastungen.

Die Fondseinlagen mit Zinsen und Abschreibungen, deren Minimaleinlagen von den Behörden vorgeschrieben sind, dienen in Zeiten starker Kostenschwankungen (Kapitalzinsveränderung und hoher Teuerung) als Puffer. In «guten Zeiten» werden die Rücklagen stärker dotiert, bei steigenden Kosten werden sie herabgesetzt, bis sie durch höhere Mieten aufgefangen werden können.

Bei den Kapitalzinsen sind die Hypothekenzinsen von 6% auf 5½% zurückgegangen. In der gleichen Periode sind entweder durch Umbauten oder Neubauten die Anlagenwerte pro Wohnung um etwa 5000 Franken angestiegen. Die sich daraus ergebenden höheren Kapitalkosten sind praktisch durch die Zinssenkungen aufgefangen worden.

Gesamthaft sind in den Jahren 1982 bis 1984 die Kosten (ohne Kapitalzinsen) um 5,5% gestiegen. Bezogen auf die Gesamtkosten einschliesslich Kapitalzinsen beträgt die Zunahme 3,1%. In der gleichen Zeit sind die Mieterträge um

4,2% angestiegen. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Kostenerhöhungen abgedeckt werden konnten.

Zahlen statt Polemik

Die Mieten werden zunehmend ein Politikum, wobei jeder, der damit zu tun hat, sein eigenes Süppchen kocht. Es wird deshalb zunehmend wichtiger, Unterlagen zu beschaffen, die sachliche Beurteilungen zulassen. Dies ist nur möglich durch Zusammenschluss und durch Zusammentragen von Fakten, wie dies bei diesen Auswertungen der Fall ist.

Die grosse Zahl der erfassten Genossenschaften und Wohnungen sowie die im ganzen doch kontinuierlichen Vergleichsgrössen lassen den Schluss zu, dass die Erhebung über den von ihr erfassten Kreis genossenschaftlicher Wohnungen hinaus repräsentativ ist.

Es ist im genossenschaftlichen Wohnungsbau üblich, bei besonderen Aufwendungen auf den Erneuerungsfonds zurückzugreifen, womit dieser Teil nicht als direkte Kosten erfasst wird. Solange gesamthaft die Rücklagen steigende Tendenz aufweisen, ist indessen die Gefahr von Substanzverlust nicht gegeben. Die grossen Genossenschaften wenden ohnehin das Umlageverfahren an, indem sie die Rücklagen jährlich reinvestieren. Andererseits belegen die Ergebnisse der Untersuchung doch, dass die Mietzinserträge nur gerade knapp kostendeckend sind. Die Verzinsung der eigenen Mittel, insbesondere der Anteilsscheine, ist in der Regel nur möglich dank betriebsfremder Erträge, zum Beispiel mit Aktivzinsen. Schliesslich ergab die Erhebung, dass der Gebäudeversicherungswert aller erfassten genossenschaftlichen Liegenschaften heute gegen 5 Milliarden Franken beträgt.

Willi Morger

P.S. Ein zweiter Beitrag in einer späteren Ausgabe wird sich mit den längerfristigen Entwicklungen innerhalb von 9 Jahren befassen.

Tab. 1

Die Kosten von 34 500 Genossenschaftswohnungen im Vergleich zu Anlagewert und Mietertrag, 1982 und 1984

Kosten und Mieterträge	Gesamtbetrag in 1000 Franken		Durchschnitt pro Wohnung und Jahr		In Prozent des Anlagewertes ¹		In Prozent der Mieterträge	
	1982 ²	1984 ³	1982 ⁴	1984 ⁴	1982	1984	1982	1984
Reparaturen	38 722	41 901	1 124	1 214	1,73	1,75	18,6	19,2
Abgaben	15 344	17 636	446	511	0,69	0,74	7,3	8,1
Steuern	2 519	1 533	73	44	0,11	0,06	1,2	0,7
Versicherungen	2 899	3 162	84	92	0,13	0,13	1,4	1,5
Verwaltungskosten	9 243	9 712	265	281	0,41	0,41	4,4	4,5
Unkosten	3 220	3 637	94	105	0,14	0,15	1,5	1,6
<i>Total geldliche Kosten</i>	71 947	77 581	2 086	2 247	3,21	3,24	34,4	35,6
Fondszinsen ⁵	13 503	14 686	392	425	–	–	–	–
Fondseinlagen ⁶	24 180	24 269	702	703	–	–	–	–
Abschreibungen	1 765	1 188	51	34	–	–	–	–
<i>Total Rücklagen und Abschreibungen</i>	39 448	40 143	1 145	1 162	1,76	1,68	18,9	18,5
Gesamtkosten ohne Zinsaufwand	111 395	117 724	3 231	3 409	4,97	4,92	53,3	54,1
Fremdzinsen	101 821	103 099	2 957	2 986	4,55	4,32	48,9	47,4
Eigenverzinsung	5 095	4 873	148	141	0,22	0,20	2,4	2,2
<i>Total Zinsaufwand</i>	106 916	107 972	3 105	3 127	4,77	4,52	51,3	49,6
<i>Gesamtkosten inkl. Zinsen</i>	218 311	225 696	6 336	6 536	9,74	9,44	104,6	103,7
Mieterträge	208 039	217 342	6 041	6 295	9,29	9,09	100	100
Bilanz-Kennzahlen:								
Anlagewert ¹	2 239 389	2 387 237	65 020	69 200	100	100	–	–
Amortisationen ⁷	–	315 178	–	9 130	–	13,2	–	–
Gebäudeversicherungswert	4 771 183	4 893 275	138 500	141 700				
Erneuerungsfonds ⁸		137 896				5,76		

¹ Anlagewert = Netto-Anlagekosten² 34437 von der Erhebung erfasste Wohnungen³ 34522 von der Erhebung erfasste Wohnungen⁴ Mittlere Anzahl Zimmer pro Wohnung in beiden Jahren 3,57⁵ Einlagen im Sinne von Eigenzinsen⁶ Einschliesslich indirekte Abschreibungen (Amortisationskonto)⁷ Amortisationen = Abschreibungen auf Gebäuden⁸ Rücklagen für Gebäudeerneuerungen

Tab. 2

Kosten und Mieterträge von Genossenschaftswohnungen nach Grösse und Domizil der Genossenschaft, 1982 und 1984 (Durchschnittswerte pro Wohnung)

Kosten und Mieterträge	* 1982						1984						Veränderung im Gesamtdurchschnitt 1982–1984 in %
	Domizil und Wohnungsbestand der Genossenschaft						Domizil und Wohnungsbestand der Genossenschaft						
	Stadt Zürich				Zürich Land (alle)	Gesamtdurchschnitt	Stadt Zürich				Zürich Land (alle)	Gesamtdurchschnitt	
> 1000 Wohnungen	500–1000 Wohnungen	100–499 Wohnungen	< 100 Wohnungen	> 1000 Wohnungen			500–1000 Wohnungen	100–499 Wohnungen	< 100 Wohnungen				
Reparaturen	1024	1192	1309	991	964	1124	1096	1278	1438	1103	1104	1214	+ 8,0
Abgaben/Versicherungen	535	519	546	496	498	530	617	589	622	558	512	603	+ 13,7
Steuern	65	84	74	68	71	73	36	51	50	53	54	44	– 39,8
Verwaltungskosten	262	287	265	337	216	265	277	293	270	382	261	281	+ 6,0
Unkosten	98	94	87	224	48	94	114	100	103	124	65	105	+ 11,7
<i>Total geldliche Kosten</i>	1984	2176	2281	2116	1797	2086	2140	2311	2483	2220	1996	2247	+ 7,7
Rücklagen und Abschreibungen	1163	1225	1069	913	920	1145	1193	1162	1081	1177	1186	1162	+ 1,5
<i>Gesamtkosten ohne Zinsaufwand</i>	3147	3401	3350	3029	2717	3231	3333	3473	3564	3397	3182	3409	+ 5,5
Fremdzinsen	3079	3130	2336	2426	3296	2957	3104	3129	2359	3162	3278	2986	–
Eigenverzinsung	113	178	190	145	118	148	114	176	151	350	94	141	–
<i>Total Zinsaufwand</i>	3192	3308	2526	2571	3414	3105	3218	3305	2510	3512	3372	3127	+ 0,7
<i>Gesamtkosten inkl. Zinsen</i>	6339	6709	5876	5600	6131	6336	6551	6778	6074	6909	6554	6536	+ 3,1
Mieterträge	5987	6419	5619	5432	6040	6041	6236	6651	5829	6740	6279	6295	+ 4,2
Bilanz-Kennzahlen:													
Anlagewert	65 500	70 700	53 800	45 500	72 700	65 000	69 200	74 900	57 100	64 200	77 100	69 200	+ 6,5
Gebäudeversicherungswert	149 400	136 800	136 500	138 000	147 000	138 500	141 100	140 400	143 000	149 700	147 200	141 700	+ 2,3
Amortisationen							9 433	9 800	8 800	7 800	6 200	9 130	–
Erneuerungsfonds							3 247	4 670	4 526	5 200	4 200	3 990	–
Kennzahlen zur Erhebung:													
Anzahl erfasste Genossenschaften	9	15	22	9	17	67	9	15	22	7	14	67	0,0
Anzahl ihrer Wohnungen	14971	10266	6600	469	2131	34437	15220	10375	6329	474	2114	34522	+ 0,2