

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 62 (1987)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Genossenschaftsrechnungen transparent gemacht  
**Autor:** Morger, Willi  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105494>

### **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:** 06.05.2025

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

Die Entwicklung der Mieterträge und der Kosten bei Genossenschaftswohnungen ist in den letzten 10 Jahren systematisch untersucht und periodisch im «wohnen» dargestellt worden. Damit sollten Betriebsvergleiche ermöglicht und Zusammenhänge über wirtschaftliche Verhaltensweisen aufgezeigt werden. Zudem dient das Zahlenmaterial dazu, dass der Schweizerische Verband für Wohnungswesen die Interessen der Genossenschaften bei Behörden und anderen Institutionen, gestützt auf fundierte Unterlagen, wirksam vertreten kann. In der Tat hat sich gezeigt, dass ohne die Kostenstatistik wichtige Anliegen der Baugenossenschaften nicht durchzusetzen gewesen wären.

## 14000 Wohnungen

Die Daten der Kostenstatistik stammen aus den Jahresberichten von 13 Baugenossenschaften in Zürich. Zusammen besitzen diese etwas über 14000 Wohnungen. Eine breiter angelegte Erhebung wurde zudem periodisch durch die Sektion Zürich des SVW durchgeführt. Mit dem Versand von Fragebogen konnten die Angaben von bis zu 60 Baugenossenschaften mit zusammen über 34000 Wohnungen erfasst werden.

Statistische Auswertungen sind aufwendig. Deshalb war es wichtig, zu ermitteln, für wie viele Wohnungen Daten zur Verfügung stehen müssen, um repräsentative Aussagen zu erhalten. Es hat sich gezeigt, dass die Aussagekraft der Erhebung über 14000 Wohnungen annähernd gleich ist wie jene der Fragenbogenaktion, bei der 34000 Wohnungen erfasst worden waren. Mithin genügt für Langzeit-Untersuchungen die Stichprobe mit 14000 Wohnungen. Wesentlich breiter angelegte Umfragen wären dagegen erforderlich, um spezielle Fragestellungen abzuklären, zum Beispiel, um besondere Unterschiede je nach der Grösse einer Genossenschaft zu ermitteln.

Die von der Untersuchung erfassten Baugenossenschaften unterstehen einheitlichen Vorschriften der Stadt Zürich, zudem entsprechen sich ihre Doktrinen und Geschäftszwecke. Alle sind sie gehalten, ihre Jahresrechnungen und ihre Jahresberichte offen darzulegen. Einige Unklarheiten und damit auch Ungleichheiten innerhalb der statistischen Erhebung mussten gleichwohl hingenommen werden. So sind der Umfang und die Aufteilung der Personalkosten, einschliesslich der Nebenkosten, wie AHV, Unfallversicherung und so weiter, nicht

überall gleich definiert. Bei den Mietzinsen ist die Abgrenzung gegenüber den Nebenkosten nicht einheitlich (beispielsweise Einbezug der Radio- und Fernsehgebühren, Lift usw.). Gewisse interne Verrechnungen erfolgen in verschiedener Weise, z.B. bei den Verwaltungskosten für Heizabrechnungen und den aktivierbaren Eigenleistungen. Gewisse untergeordnete Kosten werden schliesslich nicht nach einheitlichen Gesichtspunkten zugeteilt.

Um die Lesbarkeit zu erhöhen, sind alle Daten auf eine einzelne Wohnung umgerechnet worden. Die so erhaltenen Durchschnittswerte beziehen sich auf eine Wohnungsgrösse, die zwischen 3 und 4 Zimmern (genau 3,75 Zimmer pro Wohnung) liegt.

## Starke Zunahme der Liegenschafts- und Unterhaltskosten

Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Entwicklung der durchschnittlichen Kosten und Mieten während der letzten 10 Jahre (vgl. auch Abb. 1). In dieser Zeit sind die laufenden Ausgaben für den Liegenschaftsbetrieb, einschliesslich der vorgenommenen Rückstellun-

Die Kosten von 14000 Genossenschaftswohnungen im Vergleich zu Mietertrag und ausgewählten Kennziffern, 1976–1985 Tabelle 1

| Kosten und Mieterträge   | Durchschnitt pro Wohnung und Jahr, in Franken und als Indexzahl (Ind., Basis 1976=100) |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
|                          | 1976                                                                                   |      | 1977  |      | 1978  |      | 1979  |      | 1980  |      | 1981  |      | 1982  |      | 1983  |      | 1984  |      | 1985  |      |
|                          | Fr.                                                                                    | Ind. | Fr.   | Ind. | Fr.   | Ind. | Fr.   | Ind. | Fr.   | Ind. | Fr.   | Ind. | Fr.   | Ind. | Fr.   | Ind. | Fr.   | Ind. | Fr.   | Ind. |
| Reparaturen              | 767                                                                                    | 100  | 917   | 119  | 1014  | 132  | 1056  | 138  | 997   | 130  | 990   | 129  | 1124  | 147  | 1180  | 154  | 1214  | 158  | 1212  | 158  |
| Abgaben/Versicherung     | 319                                                                                    | 100  | 343   | 107  | 377   | 118  | 412   | 129  | 470   | 147  | 506   | 158  | 530   | 166  | 543   | 170  | 603   | 189  | 604   | 189  |
| Steuern                  | 74                                                                                     | 100  | 72    | 97   | 76    | 102  | 77    | 104  | 75    | 101  | 75    | 101  | 73    | 98   | 44    | 59   | 44    | 59   | 38    | 51   |
| Verwaltungskosten        | 201                                                                                    | 100  | 196   | 97   | 197   | 98   | 213   | 106  | 220   | 109  | 244   | 121  | 265   | 132  | 293   | 146  | 281   | 140  | 312   | 155  |
| Unkosten                 | 96                                                                                     | 100  | 99    | 103  | 98    | 102  | 104   | 108  | 105   | 109  | 99    | 103  | 94    | 98   | 116   | 121  | 105   | 109  | 135   | 141  |
| Total geldliche Kosten   | 1457                                                                                   | 100  | 1627  | 111  | 1762  | 121  | 1862  | 128  | 1867  | 128  | 1914  | 131  | 2086  | 143  | 2176  | 139  | 2247  | 154  | 2301  | 158  |
| Rücklagen/Abschreib.     | 703                                                                                    | 100  | 854   | 121  | 898   | 128  | 1054  | 150  | 1040  | 148  | 972   | 138  | 920   | 130  | 1142  | 162  | 1162  | 165  | 1252  | 178  |
| Gesamtkosten o. Zinsen   | 2160                                                                                   | 100  | 2481  | 115  | 2660  | 123  | 2916  | 135  | 2907  | 134  | 2886  | 134  | 3006  | 139  | 3318  | 154  | 3409  | 158  | 3553  | 164  |
| Fremdzinsen              | 2652                                                                                   | 100  | 2487  | 94   | 2391  | 90   | 2137  | 81   | 2231  | 84   | 2664  | 100  | 2957  | 111  | 3090  | 116  | 2986  | 112  | 3138  | 118  |
| Eigenkapitalzinsen       | 145                                                                                    |      | 149   |      | 142   |      | 144   |      | 147   |      | 158   |      | 148   |      | 155   |      | 141   |      | 136   |      |
| Total Zinsaufwand        | 2797                                                                                   | 100  | 2636  | 94   | 2533  | 90   | 2281  | 81   | 2378  | 85   | 2822  | 101  | 3105  | 111  | 3245  | 116  | 3127  | 112  | 3274  | 117  |
| Gesamtkosten             | 4957                                                                                   | 100  | 5117  | 103  | 5193  | 105  | 5197  | 105  | 5285  | 106  | 5708  | 115  | 6111  | 123  | 6563  | 132  | 6536  | 132  | 6827  | 138  |
| Mietzinseinnahmen        | 4888                                                                                   | 100  | 5038  | 103  | 5109  | 106  | 5133  | 105  | 5202  | 106  | 5556  | 114  | 6041  | 123  | 6409  | 131  | 6295  | 129  | 6672  | 136  |
| Kennziffern              |                                                                                        |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |       |      |
| Hypothekenzinsen %       | 6–5¾                                                                                   |      | 5¾–5  |      | 5–4½  |      | 4½–4  |      | 4–4½  |      | 4½–5½ |      | 5½–6  |      | 6–5½  |      | 5½    |      | 5½    |      |
| * Lebenskostenindex      | 100                                                                                    |      | 102   |      | 102   |      | 106   |      | 111   |      | 118   |      | 126   |      | 129   |      | 133   |      | 139   |      |
| * Baukostenindex         | 100                                                                                    |      | 104   |      | 106   |      | 110   |      | 121   |      | 132   |      | 137   |      | 133   |      | 133   |      | 136   |      |
| Anzahl Genossensch.      | 13                                                                                     |      | 13    |      | 13    |      | 13    |      | 13    |      | 13    |      | 67    |      | 13    |      | 67    |      | 33    |      |
| Anzahl Wohnungen         | 14329                                                                                  |      | 14389 |      | 14429 |      | 14436 |      | 14436 |      | 14416 |      | 34437 |      | 14419 |      | 34522 |      | 29716 |      |
| * Mietindex 3-/4-Zi.-Wo. |                                                                                        |      | 100   |      | 100   |      | 108   |      | 105   |      | 117   |      | 130   |      | 133   |      | 136   |      | 138   |      |

\* Zürcher Index

## Gesamtkosten pro Wohnung und Jahr, 1976–1985

\* Zinssatz I. Hypotheken

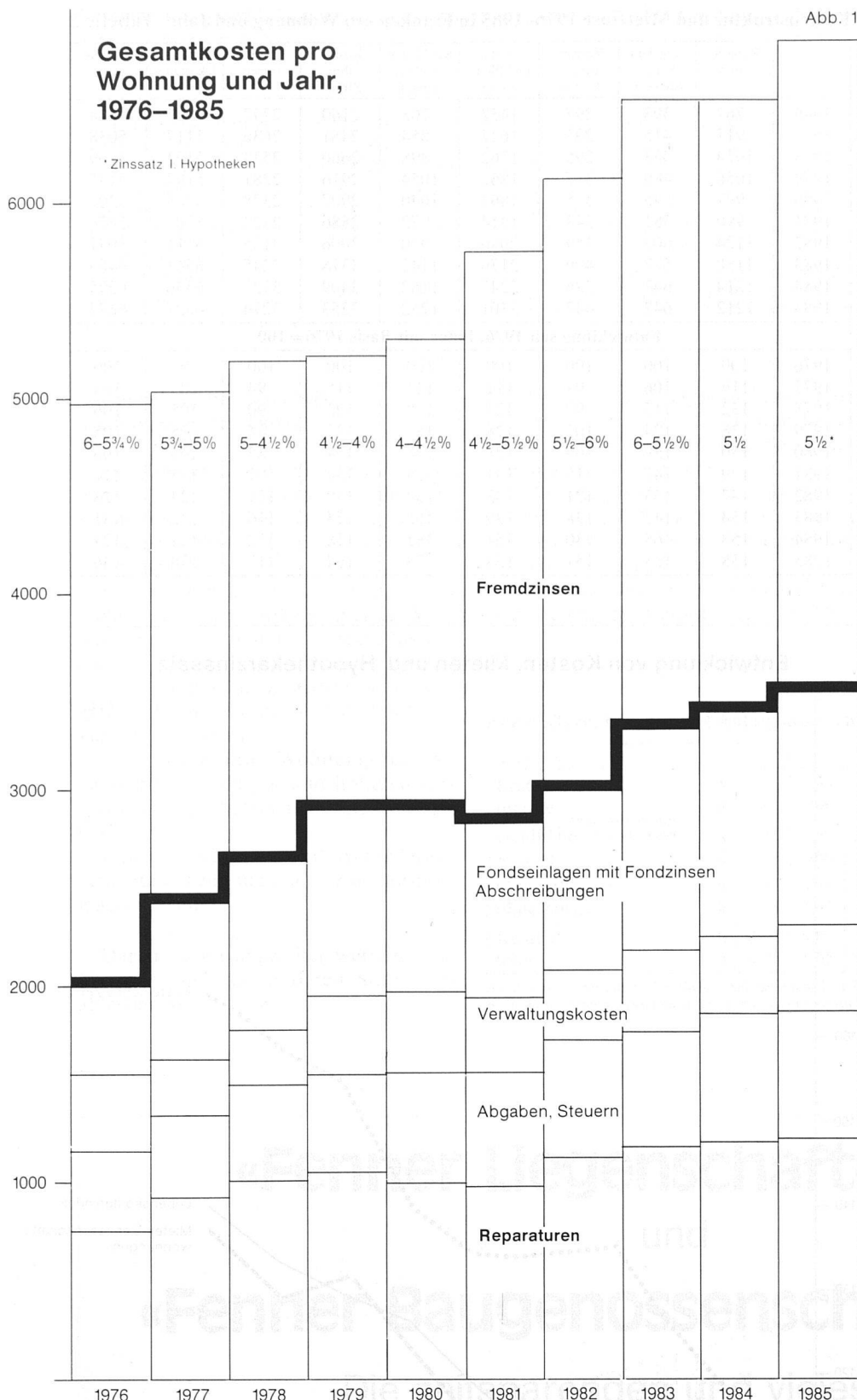


Abb. 1

Reparaturen zeitlich flexibel sind, indem sie zurückgestellt oder vorverlegt werden können. Typisch für Reparaturen ist ferner, dass sie unregelmässig anfallen. Trotzdem lässt sich aus zwei Gründen eine bestimmte Tendenz vorhersehen. Einmal ist heute und in der Zukunft mit einer kürzer werdenden Gebrauchsdauer von Bauteilen und Einrichtungsgegenständen zu rechnen. Dies betrifft beispielsweise Küchen, Heizung, Bodenbeläge sowie Maler- und Tapezierarbeiten, letztes wegen vermehrter Luftverschmutzung und häufigerer Wohnungswechsel. Auch mit zunehmenden Baumängeln, beispielsweise bei Flachdächern und Betonteilen, wird zu rechnen sein. Es muss also angenommen werden, dass die Reparatur- und Unterhaltskosten noch nicht in vollem Umfang anfallen und deshalb in Zukunft eine weiterhin steigende Tendenz aufweisen werden.

### Variable Abschreibungen, stabilere Mieten

Die untersuchten Baugenossenschaften haben gemäss einem von der Stadt Zürich erlassenen Reglement ganz bestimmte Abschreibungen vorzunehmen und Rücklagen zu treffen. Die steuerlich zulässigen Rücklagen für Erneuerungen (Erneuerungsfonds) müssen jährlich ½ Prozent des Gebäudeversicherungswertes betragen. Die Abschreibung auf der Liegenschaft, eine Wertberichtigung, ist mit 1 Prozent des Anlagewertes ohne Land (75 Prozent des gesamten Anlagewertes) festgesetzt. Geht man von dem errechneten mittleren Anlagewert einer Wohnung aus, so beläuft sich der Rückstellungs- und Amortisationsbetrag pro Wohnung für eine Zehnjahresperiode auf 11420 Franken. Die in den Rechnungen der Genossenschaften tatsächlich enthaltenen Abschreibungen und Rückstellungen einschliesslich der Fondszinsen belaufen sich jedoch nur auf 9997 Franken pro Wohnung. Der Grund dafür ist, dass in den Jahren mit hohem Hypothekarzinsschuss Deckungsdefizite entstanden sind. Die Position Abschreibungen/Rückstellungen dient demnach auch zum Ausgleich der Jahresrechnungen und trägt direkt dazu bei, die Mietzinse stabiler zu halten. Besonders augenfällig wird dies in Abbildung 1.

### Hohe Investitionen, auch in Altbauten

Die Anlagewerte pro Wohnung (Tab. 3) stellten sich Ende 1985 im Durchschnitt auf 81730 Franken gegenüber 61214 Franken vor zehn Jahren. Zu diesem Wertzuwachs trugen die Neubauwohnungen nur 10 Prozent bei, so dass im Durchschnitt auf eine Altwohn-

gen und Abschreibungen, um 64% gestiegen. Die effektiven Fremdzinsen und die ausbezahlten Anteilscheinzinsen haben demgegenüber nur um 17 Prozent zugenommen, so dass die Erhöhung der gesamten Kosten 38 Prozent ausmacht. Etwa im gleichen Ausmasse haben auch die Mieten zugenommen, nämlich um 36 Prozent.

Betrachtet man die Entwicklung der einzelnen Kostenarten (Tabelle 2), so

fällt zuerst einmal die Zunahme der Position Abgaben/Versicherungen auf. Sie ist nicht zuletzt die Folge einer geänderten Gebührenpolitik der Behörden. Es ist zu hoffen, dass der dadurch verursachte markante Anstieg der Kosten inskünftig abflachen wird. Fraglich ist dagegen, ob auch der massiv angestiegene Aufwand für Reparaturen inskünftig weniger stark wachsen wird. Dabei ist einmal zu berücksichtigen, dass gewisse



nung eine Wertvermehrung von 18705 Franken entfiel. Hinzu kommen noch weitere 2635 Franken Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds. Da die Anzahl und der Umfang der effektiv renovierten Wohnungen nicht erfasst wurde, kann der tatsächliche Investitionsaufwand pro erneuerte Wohnung nur geschätzt werden. Er dürfte zwischen 30000 und 60000 Franken liegen. Der Investitionsaufwand ist erstaunlich hoch, indem die 14 untersuchten Genossenschaften insgesamt 304 Mio. Franken in die Altbauten steckten und weitere 68 Mio. in die Neubauten investierten.

#### Geringes Eigenkapital:

|                                 | 1976 | 1985 |
|---------------------------------|------|------|
| Umlaufvermögen                  | 6%   | 5%   |
| Anlagevermögen                  | 94%  | 95%  |
|                                 | 100% | 100% |
| Fremdkapital                    | 83%  | 79%  |
| Erneuerungsfonds                | 3%   | 4%   |
| Amortisationskonto/<br>Heimfall | 8%   | 11%  |
| Eigenkapital                    | 6%   | 6%   |
|                                 | 100% | 100% |

Schmale Eigenkapitalien kennzeichnen nach wie vor die Genossenschaftsbilanzen.

Das bedeutet, dass 1985 die durchschnittliche Eigenbeteiligung (Genossenschaftskapital und nicht gebundene Reserven) für eine Wohnung 5349 Franken (1976 4369 Franken) betrug. Die Zuwachsraten liegen unter dem Durchschnitt. Es wird verhältnismässig viel mit Fremdkapital finanziert. Dadurch ist weniger Eigenkapital erforderlich. Der finanziellen Unabhängigkeit wegen sollte jedoch der Eigenfinanzierungsaspekt nicht ausser acht gelassen werden.

Die vorgeschriebenen Rücklagen in den Erneuerungsfonds werden vielfach reinvestiert, da grössere Genossenschaften ganz oder teilweise das Umlageverfahren anwenden. Dort kommt dem Erneuerungsfonds mehr eine Pufferfunktion zu. Mittlere und kleinere Genossenschaften sind auf das Aufsparen angewiesen, um den später eintretenden Aufwand teilweise abzudecken.

Der Anstieg der Liegenschaftens Abschreibungen (einschliesslich der Rücklagen für spätere Heimfallentschädigungen) von 8% auf 11% innerhalb von 10 Jahren ist grösstenteils vom zürcherischen Abschreibungsmodell mit der festen Verzinsung der Reservebeiträge bestimmt, das zu niedrigen Anfangskosten führt und im Endeffekt auf eine Abschreibungsdauer zwischen 60 und 70 Jahren hinausläuft. Dieses System hat sich seit Jahrzehnten bewährt und führt zu ähnlichen Auswirkungen wie die neueren Bundesmodelle, nämlich zu niedrigeren Anfangsmieten.

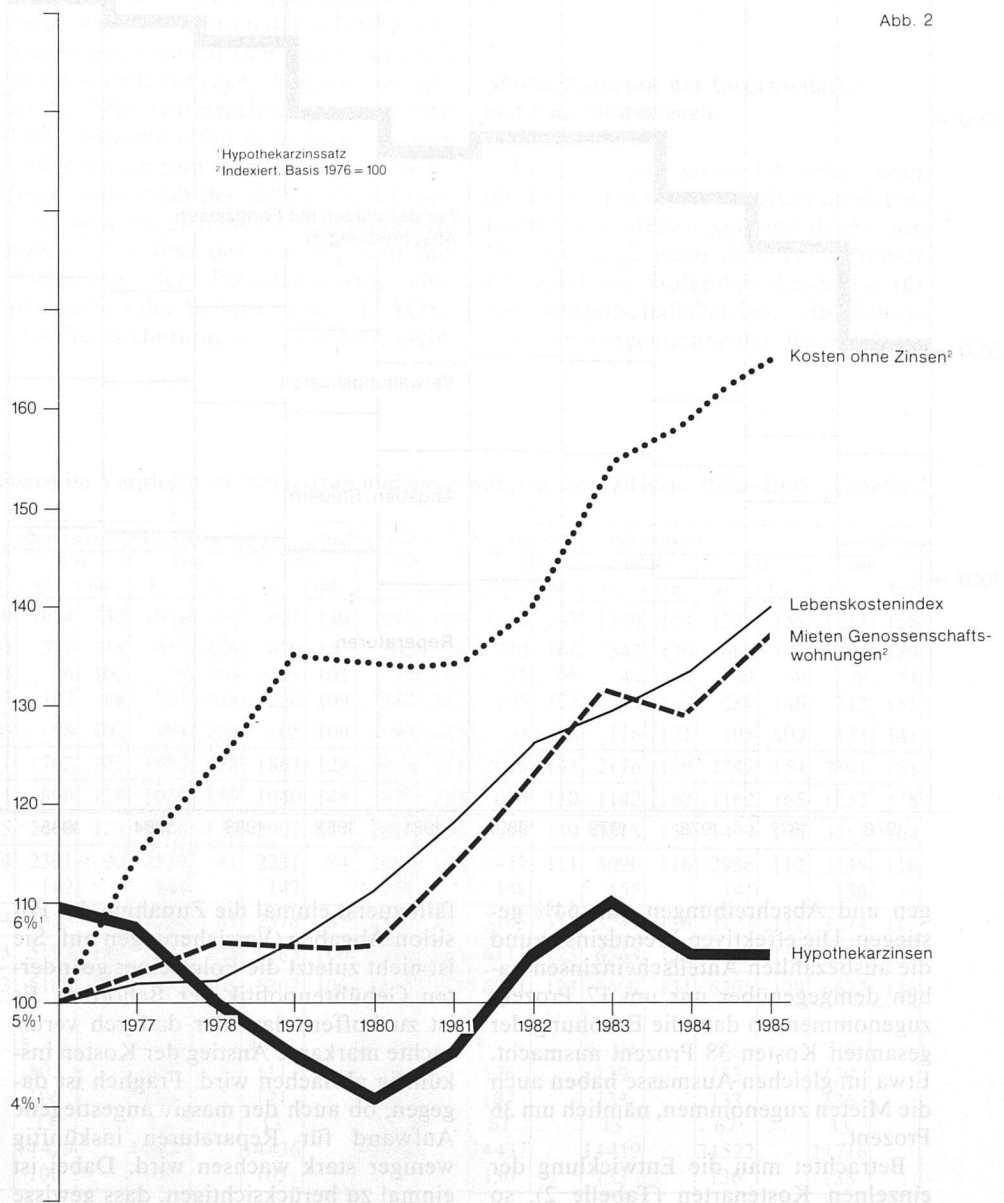
Kostenstruktur und Mietzinse 1976–1985 in Franken pro Wohnung und Jahr Tabelle 2

| Jahr | Reparaturen | Abgaben Vers./ Steuern | Verwaltungskosten | Total Geldliche Kosten | Rücklagen Abschreibungen | Kosten ohne Zinsen | Fremdzinsen | Gesamtkosten | Mieten |
|------|-------------|------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|-------------|--------------|--------|
| 1976 | 767         | 393                    | 297               | 1457                   | 703                      | 2160               | 2797        | 4957         | 4888   |
| 1977 | 917         | 415                    | 295               | 1627                   | 854                      | 2481               | 2636        | 5117         | 5038   |
| 1978 | 1014        | 453                    | 295               | 1762                   | 898                      | 2660               | 2533        | 5193         | 5109   |
| 1979 | 1056        | 489                    | 317               | 1862                   | 1054                     | 2916               | 2281        | 5197         | 5133   |
| 1980 | 997         | 545                    | 325               | 1867                   | 1040                     | 2907               | 2378        | 5285         | 5202   |
| 1981 | 990         | 581                    | 343               | 1914                   | 972                      | 2886               | 2822        | 5708         | 5556   |
| 1982 | 1124        | 603                    | 359               | 2086                   | 920                      | 3006               | 3105        | 6111         | 6041   |
| 1983 | 1180        | 577                    | 409               | 2176                   | 1142                     | 3318               | 3245        | 6563         | 6409   |
| 1984 | 1214        | 647                    | 386               | 2247                   | 1162                     | 3409               | 3127        | 6536         | 6295   |
| 1985 | 1212        | 642                    | 447               | 2301                   | 1252                     | 3553               | 3274        | 6827         | 6672   |

| Entwicklung seit 1976, Index mit Basis 1976 = 100 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|---------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1976                                              | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1977                                              | 119 | 106 | 99  | 111 | 121 | 115 | 94  | 103 | 103 |
| 1978                                              | 132 | 115 | 99  | 121 | 128 | 123 | 90  | 105 | 106 |
| 1979                                              | 138 | 124 | 107 | 128 | 150 | 135 | 81  | 105 | 105 |
| 1980                                              | 130 | 139 | 109 | 128 | 148 | 134 | 85  | 106 | 106 |
| 1981                                              | 129 | 148 | 115 | 131 | 138 | 134 | 101 | 115 | 114 |
| 1982                                              | 147 | 153 | 121 | 143 | 130 | 139 | 111 | 123 | 123 |
| 1983                                              | 154 | 147 | 138 | 139 | 162 | 154 | 116 | 132 | 131 |
| 1984                                              | 158 | 165 | 130 | 154 | 165 | 158 | 112 | 132 | 129 |
| 1985                                              | 158 | 163 | 151 | 158 | 178 | 164 | 117 | 138 | 136 |

Entwicklung von Kosten, Mieten und Hypothekarzinsatz



| Versicherungs- und Bilanzwerte in Franken | 1976  |      | 1977   |      | 1978   |      | 1979   |      | 1980   |      | 1981   |      | 1982   |      | 1983   |      | 1984   |      | 1985   |      |
|-------------------------------------------|-------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|
|                                           |       | Ind. |        | Ind. |        | Ind. |        | Ind. |        | Ind. |        | Ind. |        | Ind. |        | Ind. |        | Ind. |        | Ind. |
| Gebäudeversicherung                       | 99955 | 100  | 101377 | 101  | 103135 | 103  | 110570 | 111  | 117745 | 118  | 127510 | 128  | 138500 | 138  | 142584 | 142  | 141700 | 142  | 141444 | 142  |
| Gebäudekostenindex                        | –     | 100  | –      | 104  | –      | 106  | –      | 110  | –      | 121  | –      | 132  | –      | 137  | –      | 133  | –      | 133  | –      | 136  |
| Anlagekosten¹                             | 61214 | 100  | 63544  | 104  | 65267  | 107  | 66120  | 108  | 69096  | 113  | 71442  | 117  | 73017  | 110  | 75810  | 124  | 78880  | 129  | 81730  | 133  |
| Übrige Aktiven                            | 4002  | –    | 4060   | –    | 3615   | –    | 4565   | –    | 3530   | –    | 4204   | –    | 4397   | –    | 4766   | –    | 3928   | –    | 3878   | –    |
| Fremdkapital                              | 54058 | 100  | 55728  | 103  | 56583  | 105  | 57508  | 106  | 58323  | 108  | 60904  | 113  | 61728  | 114  | 63837  | 118  | 65718  | 121  | 67561  | 125  |
| Erneuerungsfonds                          | 1715  | –    | 1882   | –    | 1909   | –    | 2070   | –    | 2524   | –    | 2623   | –    | 2960   | –    | 3275   | –    | 3209   | –    | 3353   | –    |
| Amortisations-/Heimfallkonto              | 5074  | –    | 5477   | –    | 5773   | –    | 6303   | –    | 6830   | –    | 7322   | –    | 7858   | –    | 8431   | –    | 8843   | –    | 9345   | –    |
| Eigenkapital                              | 4369  | –    | 4517   | –    | 4617   | –    | 4804   | –    | 4749   | –    | 4797   | –    | 4869   | –    | 5033   | –    | 5038   | –    | 5349   | –    |

Ind. bedeutet indexierter Wert, Basis 1976=100.

<sup>1</sup> Nach Abzug von Barsubventionen à fonds perdu.

### Vernünftige Mietzinspolitik der Baugenossenschaften

Die Zinspolitik und die Zinsänderungen auf dem Kapitalmarkt sind nur eine Dominante (vgl. Abb. 2). Sie ist stärker bei neueren Wohnungen und schwächer bei Altwohnungen.

Weitere Einflussgrössen, von denen nicht viel geredet wird, die aber die Mieten ebenso nachhaltig beeinflussen, sind:

- die allgemeinen Kostensteigerungen bei Dienstleistungen und Handwerkerlöhnen, sodann

- die gelockerte Wohnungsnot mit vermehrten Umzügen und höheren Ansprüchen der Mieterschaft, und schliesslich<sup>a</sup>

- neue Techniken und Anforderungen, zum Teil auch aus Energiesparmassnahmen.

Daraus kann abgeleitet werden, was übrigens auch aus anderen Statistiken ablesbar ist:

- Die grossen Hypothekarschwankungen in den letzten 10 Jahren haben nur bei Erhöhungen unmittelbare Auswirkungen auf die Mieten.

- Zurückgehende Hypothekenzinse werden wegen der Kostensteigerungen kompensiert, so dass die Mieten nicht gesenkt werden können.

- In ruhigeren Zeiten wird jeweils Bilanz gemacht; Rückstände im Dek-

kungsbereich werden dann durch tragbare Mietzinserhöhungen ausgeglichen.

So einfach sich diese Feststellungen anhören, sie sind Ausfluss komplizierter wirtschaftlicher Vorgänge. Sie sind auch Zeichen des Ausgleichs und der Stabilität und somit gesunder genossenschaftlicher Mietzinspolitik.

### Kennziffern, bezogen auf Anlagekosten und Versicherungswert

Tabelle 4

| Kennziffer   |   | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 |
|--------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Brutto-      | A | 7.98 | 7.93 | 7.82 | 7.76 | 7.53 | 7.77 | 8.27 | 8.45 | 7.98 | 8.16 |
| rendite      | B | 4.89 | 4.96 | 4.95 | 4.64 | 4.42 | 4.36 | 4.36 | 4.49 | 4.44 | 4.71 |
| Geldliche    | A | 2.38 | 2.56 | 2.74 | 2.82 | 2.70 | 2.68 | 2.86 | 2.87 | 2.85 | 2.82 |
| Kosten       | B | 1.46 | 1.60 | 1.71 | 1.68 | 1.58 | 1.50 | 1.51 | 1.53 | 1.59 | 1.62 |
| Gesamtkosten | A | 3.53 | 3.90 | 4.07 | 4.41 | 4.21 | 4.04 | 4.12 | 4.38 | 4.32 | 4.35 |
| ohne Zinsen  | B | 2.16 | 2.45 | 2.57 | 2.64 | 2.47 | 2.26 | 2.17 | 2.33 | 2.41 | 2.51 |
| Kosten       | A | 8.10 | 8.05 | 7.96 | 7.86 | 7.65 | 7.99 | 8.37 | 8.70 | 8.29 | 8.35 |
| total        | B | 4.96 | 5.05 | 5.03 | 4.70 | 4.49 | 4.48 | 4.41 | 4.60 | 4.61 | 4.82 |

A=in Prozent der durchschnittlichen Anlagekosten einer Wohnung

B=in Prozent des durchschnittlichen Versicherungswertes einer Wohnung

## «Fenner Liegenschaften 2000»

und

## «Fenner Baugenossenschaften 2000»

Die zeitsparenden und vieles vereinfachenden EDV-Gesamtlösungen.

**Fenner**  
data systems

Fenner Data Systems, 8125 Zollikerberg,  
Bühlstrasse 1, Telefon 01/391 38 38  
Geschäftsstellen in Sissach und Bern

### EDV komplett?

Ja, darüber möchten wir mehr erfahren!

Firma

Branche

zHv

Strasse

PLZ/Ort

Senden an Fenner Data Systems, 8125 Zollikerberg