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 auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 30.10.2025

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

Wohnungskosten im Spiegel der Statistik

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 Hauptzwekke der Untersuchungen darin, Abweichungen von Periode zu Periode festzustellen. 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 Liegenschaftensteuern, 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 Zinssatzsenkungen 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 Anteilscheine, 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		ntbetrag Franken	Durchsch Wohnung		In Prodes Anlag		In Prozent der Mieterträge		
	19822	1984³	19824	1984⁴	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	
Total geldliche Kosten	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	segio –	and e s t	191609-	/	
Total Rücklagen und Abschreibungen	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	
Total Zinsaufwand	106 916	107 972	3 105	3 127	4,77	4,52	51,3	49,6	
Gesamtkosten inkl. Zinsen	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:			paracal ave		- 10 51.63	e isil si	eliefhad (de secti	
Anlagewert ¹ Amortisationen ⁷	2 239 389	2 387 237 315 178	65 020	69 200 9 130	100	100 13,2	V osti¥ti Sustaq e si	ingilen 4 online t	
Gebäudeversicherungswert Erneuerungsfonds ⁸	4 771 183	4 893 275 137 896	138 500	141 700	ie gyddd daffafai	5,76	v estrol- per i de		

¹ Anlagewert = Netto-Anlagekosten

Kosten und Mieterträge von Genossenschaftswohnungen nach Grösse und Domizil der Genossenschaft, 1982 und 1984 *Tab. 2* (Durchschnittswerte pro Wohnung)

Kosten und Mieterträge	* 1982 Domizil und Wohnungsbestand der Genossenschaft						1984 Domizil und Wohnungsbestand der Genossenschaft						Verände- rung im Gesamt-	
														Stadt Zürich
	>1000 Woh- nungen	500-1000 Woh- nungen	100-499 Woh- nungen	<100 Woh- nungen	Land (alle)	d durch-	>1000 Woh- nungen	500-1000 Woh- nungen	100-499 Woh- nungen	<100 Woh- nungen	Zürich Land (alle)	Gesamt- durch- schnitt	schnit 1982–19 in %	1984
	Reparaturen Abgaben/Versicherungen Steuern Verwaltungskosten Unkosten	1024 535 65 262 98	1 192 519 84 287 94	1309 546 74 265 87	991 496 68 337 224	964 498 71 216 48	1 124 530 73 265 94	1096 617 36 277 114	1278 589 51 293 100	1438 622 50 270 103	1103 558 53 382 124	1104 512 54 261 65	603 44 281	+ 1 - 3 +
Total geldliche Kosten	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	2653.265.		1,5
Gesamtkosten ohne Zinsaufwand	3 147	3401	3350	3 0 2 9	2717	3231	3333	3473	3564	3397	3182	3409	+	5,5
Fremdzinsen Eigenverzinsung	3079 113	3130 178	2336 190	2426 145	3 296 118	2957 148	3104 114	3 129 176	2359 151	3162 350	3278 94	2986 141		=
Total Zinsaufwand	3 192	3308	2526	2571	3414	3 105	3218	3305	2510	3512	3372	3127	+	0,7
Gesamtkosten inkl. Zinsen	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 Gebäudeversicherungswert Amortisationen Erneuerungsfonds	65 500 149 400		53 800 136 500	45 500 138 000	72700 147000			74900 140400 9800 4670	57100 143000 8800 4526	149700 7800	6200	141700 9130	+	6,5 2,3
Kennzahlen zur Erhebung: Anzahl erfasste Genossenschaften Anzahl ihrer Wohnungen	9 14971	15 10266	22 6600	9 469	17 2131	67 34437	9 15220	15 10375	22 6329	7 474	14 2114		+	0,0

² 34437 von der Erhebung erfasste Wohnungen

³ 34522 von der Erhebung erfasste Wohnungen

⁴ Mittlere Anzahl Zimmer pro Wohnung in beiden Jahren 3,57 ⁸ Rücklagen für Gebäudeerneuerungen

⁵ Einlagen im Sinne von Eigenzinsen

⁶ Einschliesslich indirekte Abschreibungen (Amortisationskonto)

⁷ Amortisationen = Abschreibungen auf Gebäuden