

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: 29.12.2025

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 Erhebungarten 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 Bereich der grösseren Genossenschaften eher eine Stagnation zu beobachten, während kleinere Genossenschaften in den beiden letzten Jahren mehr dafür aufwendeten (Tabelle 2). Von Preisaufschlägen im Bereich 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 Mieterräge 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 | 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 Abgaben Steuern Versicherungen Verwaltungskosten Unkosten | 38 722 | 41 901 | 1 124 | 1 214 | 1,73 | 1,75 | 18,6 | 19,2 |
| | 15 344 | 17 636 | 446 | 511 | 0,69 | 0,74 | 7,3 | 8,1 |
| | 2 519 | 1 533 | 73 | 44 | 0,11 | 0,06 | 1,2 | 0,7 |
| | 2 899 | 3 162 | 84 | 92 | 0,13 | 0,13 | 1,4 | 1,5 |
| | 9 243 | 9 712 | 265 | 281 | 0,41 | 0,41 | 4,4 | 4,5 |
| | 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 Fondseinlagen ⁶ Abschreibungen | 13 503 | 14 686 | 392 | 425 | — | — | — | — |
| | 24 180 | 24 269 | 702 | 703 | — | — | — | — |
| | 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 Eigenverzinsung | 101 821 | 103 099 | 2 957 | 2 986 | 4,55 | 4,32 | 48,9 | 47,4 |
| | 5 095 | 4 873 | 148 | 141 | 0,22 | 0,20 | 2,4 | 2,2 |
| | 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 | | | 5,76 | |
| Erneuerungsfonds ⁸ | | 137 896 | | | | | | |

¹ Anlagewert = Netto-Anlagekosten² 34437 von der Erhebung erfasste Wohnungen³ 34522 von der Erhebung erfasste Wohnungen⁴ Mittlere Anzahl Zimmer 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 Gesamt- durch- schnitt 1982–1984 in % |
|--------------------------------------|--|---------------------------|-------------------------|---------|--|--------------------------|--|---------------------------|-------------------------|--|--|---------|---|
| | Domizil und Wohnungsbestand der Genossenschaft | | | | | | Domizil und Wohnungsbestand der Genossenschaft | | | | | | |
| | Stadt Zürich | | | Zürich | Gesamt- durch- schnitt (alle) | Stadt Zürich | | | Zürich | Gesamt- durch- schnitt (alle) | | | |
| > 1000 Woh- nungen | 500–1000 Woh- nungen | 100–499 Woh- nungen | < 100 Woh- nungen | | | > 1000 Woh- nungen | 500–1000 Woh- nungen | 100–499 Woh- nungen | < 100 Woh- nungen | Zürich Land (alle) | Gesamt- durch- schnitt (alle) | | |
| Reparaturen | 1 024 | 1 192 | 1 309 | 991 | 964 | 1 124 | 1 096 | 1 278 | 1 438 | 1 103 | 1 104 | 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 | 2 176 | 2 281 | 2 116 | 1 797 | 2 086 | 2 140 | 2 311 | 2 483 | 2 220 | 1 996 | 2 247 | + 7,7 |
| Rücklagen und Abschreibungen | 1 163 | 1 225 | 1 069 | 913 | 920 | 1 145 | 1 193 | 1 162 | 1 081 | 1 177 | 1 186 | 1 162 | + 1,5 |
| <i>Gesamtkosten ohne Zinsaufwand</i> | 3 147 | 3 401 | 3 350 | 3 029 | 2 717 | 3 231 | 3 333 | 3 473 | 3 564 | 3 397 | 3 182 | 3 409 | + 5,5 |
| Fremdzinsen | 3 079 | 3 130 | 2 336 | 2 426 | 3 296 | 2 957 | 3 104 | 3 129 | 2 359 | 3 162 | 3 278 | 2 986 | - |
| Eigenverzinsung | 113 | 178 | 190 | 145 | 118 | 148 | 114 | 176 | 151 | 350 | 94 | 141 | - |
| <i>Total Zinsaufwand</i> | 3 192 | 3 308 | 2 526 | 2 571 | 3 414 | 3 105 | 3 218 | 3 305 | 2 510 | 3 512 | 3 372 | 3 127 | + 0,7 |
| <i>Gesamtkosten inkl. Zinsen</i> | 6 339 | 6 709 | 5 876 | 5 600 | 6 131 | 6 336 | 6 551 | 6 778 | 6 074 | 6 909 | 6 554 | 6 536 | + 3,1 |
| Mieterträge | 5 987 | 6 419 | 5 619 | 5 432 | 6 040 | 6 041 | 6 236 | 6 651 | 5 829 | 6 740 | 6 279 | 6 295 | + 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 | | | | | | | | | | | | | - |
| Erneuerungsfonds | | | | | | | | | | | | | - |
| Kennzahlen zur Erhebung: | | | | | | | | | | | | | |
| Anzahl erfasste Genossenschaften | 9 | 15 | 22 | 9 | 17 | 67 | 9 | 15 | 22 | 7 | 14 | 67 | 0,0 |
| Anzahl ihrer Wohnungen | 14 971 | 10 266 | 6 600 | 4 69 | 21 31 | 34 437 | 15 220 | 10 375 | 6 329 | 4 74 | 2 114 | 34 522 | + 0,2 |