

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 7 (1932)
Heft: 3

Artikel: Der Bundesrat zu den Mietpreisen und Hypothekarzinsen
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100697>

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>

Abschreibung gilt auch heute noch. Weshalb? Der Zweck der Abschreibung ist, den bilanzmässigen Ausgleich für die im Laufe der Jahre eintretende Wertminderung der Gebäude zu schaffen. Den auf der Aktivseite der Bilanz stehenden Gebäudewerten stehen auf der Passivseite die Schulden (Hypothesen) gegenüber, die im allgemeinen mit jährlich 1 v. H. getilgt werden. Aus den Abschreibungen der Gebäudewerte werden die Tilgungsraten entnommen, die deshalb zu der Abschreibung in angemessenem Verhältnis stehen müssen und die Abschreibung zahlenmässig nicht überschreiten dürfen, wenn das Unternehmen nicht der Gefahr der Illiquidität ausgesetzt werden soll. Rechnet man aber nur mit einer Tilgung von 1 v. H., so ergibt sich z. B. bei einer Neubauwohnung von 10 000 RM. Gesamtkosten (davon 9000 reine Baukosten, 1000 Geländekosten) folgende Mietkalkulation:

Finanzierung.

Ia und Ib Hypothesen 6000 M. zu 6 v. H. verzinslich	360 M.	60 M.
Hauszinssteuerhypothek 3000 M. zu 1 v. H. verzinslich	30 M.	30 M.
Eigenkapital 1000 M. zu 5 v. H. verzinslich	50 M.	— M.
Kapitaldienst	440 M.	90 M.
Die Miete berechnet sich wie folgt:		
Zinsdienst	440 M.	
Betriebskosten 1 v. H.	90 M.	
Instandhaltungskosten ½ v. H.	45 M.	
Abschreibung 1 v. H.	90 M.	
	665 M.	

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten sind örtlich verschieden hoch. Sie sind ebenso wie die Abschreibung nur von den reinen Baukosten ohne Grundstücksanteil berechnet.

Die jährliche Tilgung von 90 RM. entspricht einem Satz von 0,9 v. H. der gesamten Bau- und Bodenkosten. Da nun in den ersten 5 Jahren die Hauszinssteuerhypothek nicht getilgt zu werden braucht, so verbleiben in diesen Jahren 0,5 v. H. der Abschreibung in bar und dazu 0,1 (für das Eigenkapital ist keine Tilgung eingesetzt), zusammen 0,4 v. H. 0,6 v. H. müssen aber als Tilgungsraten verausgabt werden. Schon in den ersten Jahren würden dazu also 0,35 v. H. nicht reichen. Die Möglichkeit, sich einen Fonds zuzulegen, der aus der Abschreibung gespeist und auf Zinsen gelegt wird, besteht also bei einer Abschreibung von 0,35 v. H. praktisch nicht, auch dann nicht, wenn die ersten Hypothesen sich auf 4000 RM. und die Hauszinssteuerhypothek auf 5000 RM. belaufen. Nun ist bei einer Tilgung von 1 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen eine Hypothek zu 6 v. H. in etwa 34 Jahren getilgt. Das ist an sich wirtschaftlich nicht notwendig, da voraussichtlich nach 34 Jahren die Häuser noch einen erheblichen Vermögenswert darstellen. Die Frage könnte deshalb dahin gestellt werden: Kann nicht die Tilgung der Hypothesen herabgesetzt werden auf etwa 0,5 v. H.? Dann wäre das Darlehen bei 6 v. H. Zinsen zuzüglich ersparter Zinsen

in 45 Jahren getilgt. Auch dabei würden die Hypothekengläubiger keine Gefahr laufen. Erst bei Herabsetzung der Tilgungssätze auf etwa 0,5 v. H. würden die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aber überhaupt in der Lage sein, der Frage der Senkung des Abschreibungssatzes praktisch näherzutreten. Ob sie dann damit, wenn auch nur vorübergehend, auf 0,5 v. H. heruntergehen sollten, ist jedoch sehr ernstlich zu überlegen, denn mit den für die Instandhaltung vorgesehenen ½—¾ v. H. der Baukosten ist auf die Dauer nicht auszukommen, weil mit zunehmendem Alter der Gebäude die Instandhaltungskosten steigen und die ersparten Zinsen und Tilgungen zum Ausgleich der erhöhten Instandhaltungskosten benötigt werden. Unterhaltung und Tilgung gehören wirtschaftlich zusammen. Was auf der einen Seite erspart wird, muss im Laufe der Jahre auf der andern Seite mehr verausgabt werden. Deshalb geraten Wohnungsunternehmen schon dann in wirtschaftliche Schwierigkeiten, wenn sie in den ersten Jahren, wo nur geringere Unterhaltungskosten entstehen, nicht oder in ungenügender Höhe abschreiben. Nur bei ausreichender Abschreibung von Anfang an ist zu erreichen, dass die Mieten auf gleicher Höhe gehalten werden. Immerhin wären bei einem Tilgungssatz von 0,5 v. H. die Wohnungsunternehmen in der Lage, von Anfang an gewisse Rücklagen zu machen und den Thesaurierungsgedanken Kahns bis zu einem gewissen Umfange zu verwirklichen, wobei sich im Einzelfalle auch einige Erleichterungen für die Wohnungsinhaber ergeben können, wenn auch nicht in der Höhe, wie Kahn meint. Die zuständigen Ressorts der Länder und des Reiches haben deshalb bei den Hypothekenbanken mit Recht angeregt, grundsätzlich die Tilgung auf 0,5 v. H. festzusetzen. Erst wenn dieses verwirklicht ist, kann eine Minderung der Abschreibungsquote ernstlich in Erwägung gezogen werden und ist es möglich den Kahnschen Gedanken der Thesaurierung eines bestimmten Anteils der Abschreibung zu verwirklichen. Vorher aber ist es den Wohnungsunternehmen nicht möglich, jährlich 0,35 v. H. auf die hohe Kante zu legen, gleichzeitig die Tilgungsraten zu bezahlen und ohne Erhöhung des Prozentsatzes für Instandhaltungskosten die Gebäude in Ordnung zu halten. Es mag möglich sein, schon jetzt in einigen günstig gelagerten Fällen mit einem etwas geringeren Satz als 1 v. H. auszukommen; in anderen aber braucht man mehr. Im allgemeinen sollte man an dem Durchschnittssatz von 1 v. H. vorläufig festhalten und nicht eine Mietermässigung unter Ausserachtlassung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und auf Kosten der Substanz gewähren.

Scheidt sagt in seinem Handbuch S. 227: «Will man die Baugenossenschaft für alle Zeit auf eine unbedingt solide Grundlage stellen, so muss man die Abschreibung eher zu hoch als zu niedrig annehmen». Das ist auch heute noch richtig. Ja, man darf ruhig sagen, es ist heute noch viel richtiger als früher, und alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sollten diesen Satz sich als Richtschnur dienen lassen und bei der Bemessung der Abschreibung grösste Vorsicht üben.

Dr. Weber.

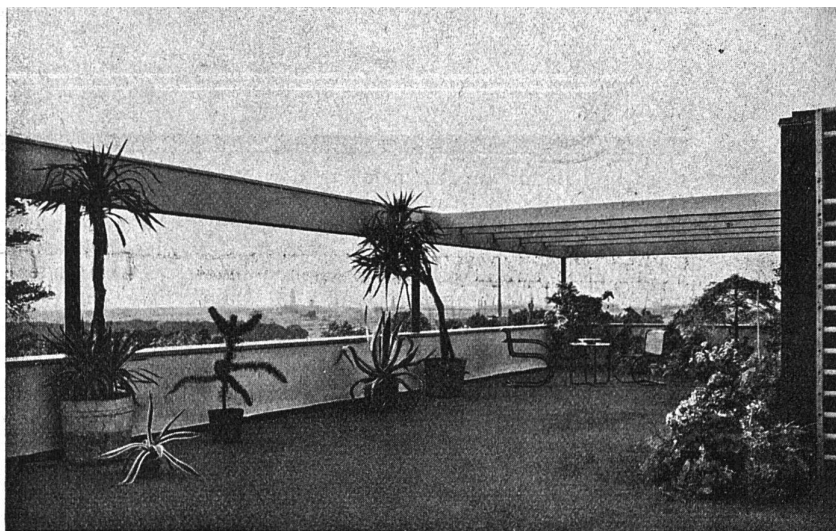
Der Bundesrat zu den Mietpreisen und Hypothekarzinsen

Der Bundesrat hat anfangs März ein Communiqué zur heutigen Wirtschaftslage der Öffentlichkeit übergeben. Es beschäftigt sich mit der Wirtschaftslage im allgemeinen und der Preisgestaltung, erhält aber auch sehr bemerkenswerte Ausführungen zur Frage der Mietpreise und der Hypothekarzinsen, die wir unsern Lesern nicht vorenthalten möchten. Wir geben sie, wie sie von unserer Landespresse veröffentlicht wurden, hier vollinhaltlich wieder, ohne uns freilich vorerst dazu zu äussern.

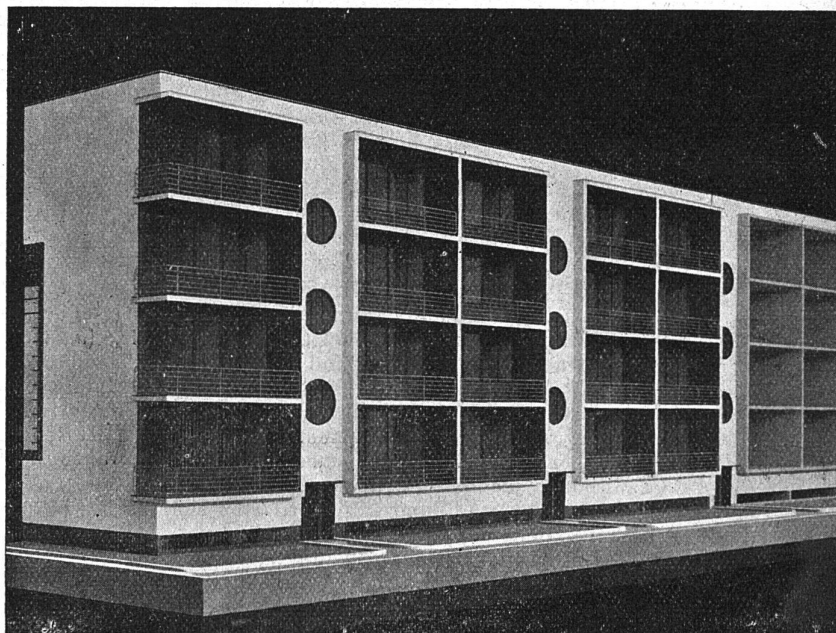
Die hohen Mietpreise. «In den Kosten der Lebenshaltung spielen die Mieten eine grosse Rolle. Der Mietindex steht heute bedeutend höher als der Index der übrigen Lebenskosten. Diese Tatsache wird zunächst von allen denjenigen empfunden, die in Miethäusern wohnen; sie belasten aber auch die ganze Wirtschaft, weil die Kosten der Miete

in erhöhten Warenpreisen zum Ausdruck kommen. Die Kosten der Miete bestimmen sich notwendigerweise in erster Linie nach der Höhe der angelegten Baukosten, die auf Jahre hinaus nachwirken. Deshalb ist auch der Mietindex nicht so beweglich wie der Warenindex. Ist das Bauen bei uns an sich schon teuer, so werden die Mieten namentlich auch durch die Ansprüche gesteigert, die bei uns vielfach höher sind als in andern Ländern. Ähnlich wie bei den Warenpreisen glaubt der Bundesrat auch bezüglich der Mieten, dass staatliche Zwangsmassregeln, die bei ausserordentlichem Wohnungsmangel als Notrecht ihre soziale Berechtigung haben mögen, um der Gesamtheit der Bevölkerung die nötigen Wohnräume zu sichern, bei der heutigen Situation aus konstitutionellen und gesetzlichen Gründen kaum zulässig sind, andererseits auch keinen praktischen Erfolg versprechen würden, wohl aber geeignet wären, die Bautätigkeit zu entmu-

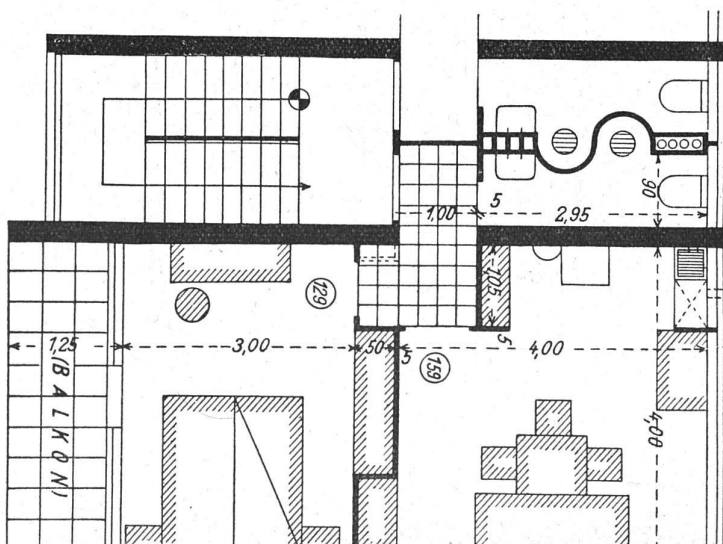
Kolonie „Am Rupenhorn“
 Berlin, Heerstraße
 Architekten: BDA Luckhardt & Anker
 Haus I, Dachgarten



Modell von Kleinstwohnungstypen
 Architekten: BDA Luckhardt & Anker
 Betongerippenbau nach dem
 Zellensystem



Grundriß einer Kleinstwohnung



tigen und damit zur Vermehrung der Arbeitslosigkeit beizutragen. Andererseits ist aber nicht zu bestreiten, dass mancherorts die Mieten bei gutem Willen reduziert werden könnten. Dies wird übrigens unter dem Druck der wirtschaftlichen Verhältnisse auf alle Fälle geschehen müssen. Der Bundesrat richtet indessen heute schon an die Hausbesitzer und Vermieterverbände einen Appell und glaubt ihnen sagen zu dürfen, dass sie durch ein vernünftiges Entgegenkommen die Krise mildern helfen und dadurch indirekt auch ihren eigenen Interessen dienen. Er wird sich auch mit den genannten Verbänden in Verbindung setzen, um das Mietproblem zu besprechen. Er behält sich also vor, ähnlich wie bei den Warenpreisen, durch Erhebungen und Kontrolle, deren Ergebnisse veröffentlicht würden, die Bestrebungen zur Herabsetzung der Mietzinse im Rahmen des Möglichen zu begünstigen. Er wird andererseits, wie gleich erwähnt wird, auch Schritte bei den Hypothekarinstituten tun, um diese zu veranlassen, dem heutigen Kapitalmarkt entsprechende Zinsfussreduktionen so rasch wie möglich zuzugestehen.

Der Hypothekarzinsfuss. Der Zinsfuss ist im allgemeinen beträchtlich zurückgegangen. Neue Hypotheken

sind denn auch zu erheblich tieferen Sätzen erhältlich als früher. Es wird vor allem auch Sache der Kantone und der Kantonsregierungen sein, durch Einwirkung auf die kantonalen Banken und Hypothekarinstitute wie auch auf Privatbanken eine angemessene Senkung der Hypothekarzinsen zu erreichen. Uebrigens rechtfertigen die allgemein günstigen Abschlüsse der Hypothekenbanken den Wunsch, dass die Zinsen für alle Hypotheken so rasch wie möglich den neuen Marktverhältnissen angepasst werden. Wohl haben die Banken noch einen erhöhten Zins auf den alten Obligationen, deren Laufzeit noch nicht beendet ist, zu bezahlen, allein es scheint uns, dass die kantonalen und die Privatbanken das Opfer aufbringen sollten, den Zinsfuss selbst für die alten Hypotheken den neuen Bedingungen anzupassen. Die Banken könnten im allgemeinen den Zinsenausfall ertragen, um so mehr, als er nur vorübergehend ist. Eine Herabsetzung des Hypothekarzinsfusses erleichtert die Reduktion der Mietzinse und bringt auch der Landwirtschaft eine dringend wünschenswerte Erleichterung. Der Bundesrat wird diese Wünsche den kantonalen Regierungen in einem besonderen Kreisschreiben zur Kenntnis bringen.

Die Baugenossenschaften in der Zeit der Wirtschaftskrisis

Aus einem Referat von Herrn Stadtpräsidenten Dr. Klöti, Zürich, anlässlich der Delegiertenversammlung der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform vom 17. Februar 1932.

Der Referent gab an Hand eines reichen Zahlenmaterials und graphischen Darstellungen zuerst Aufschluss über die finanziellen Verhältnisse des gemeinnützigen Wohnungsbaues, über den Wohnungsmarkt und die Lohnverhältnisse in der Stadt Zürich.

Bezüglich des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Stadt und gemeinnützige Baugenossenschaften) greifen wir folgende Zahlen heraus: Fertig erstellt sind bis jetzt 10900 Wohnungen mit einem Anlagekapital von Fr. 187,2 Millionen. In diesem Jahre werden total fertig 11149 Wohnungen mit einem Anlagekapital von Fr. 222,6 Millionen. Die städtischen Darlehen an die gemeinnützigen Baugenossenschaften betragen Fr. 58,5 Millionen, davon sind abbezahlt Fr. 3,8 Millionen. Zugesichert von der Stadt und fällig pro 1932 sind noch Fr. 10,2 Millionen. Die Stadt ist mit Einschluss eines Anlagekapitals von Fr. 37 Millionen am gemeinnützigen Wohnungsbau mit rund Fr. 100 Millionen engagiert. Belehnt wurden 94 Prozent der Anlagekosten, bzw. nach Abrechnung der Abzahlungen 92 Prozent.

Der Wohnungsmarkt und dessen Gestaltung wird durch folgende Zahlen illustriert: Im Jahre 1926 wurden 2100 Wohnungen erstellt, 1927: 2500, 1928—1931: je 3150—3350, für 1932 stehen ca. 3200 neue Wohnungen in Aussicht. Von letzteren fallen ca. 890 auf den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau, also weniger gegenüber früher. Ueber den Leerwohnungsbestand, der von deutschen Statistikern mit 1,2 bis 3 Prozent, vom früheren Chef des statistischen Amtes der Stadt Zürich, Dr. Brüsche, für Zürich mit 2 Prozent als normal angenommen wird, erhalten wir folgenden Aufschluss: 1926 hatten wir am 1. Dezember in Zürich einen Leerbestand von 0,4 Prozent, 1930 von 0,77 Prozent und 1931 von 1,36 Prozent. Diese Durchschnittszahlen sind aber für die Wohnungen des Arbeiters und des unteren Mittelstandes nicht massgebend, denn 1, 2 und 3 Zimmerwohnungen waren am 1. Dezember 1931 nur 0,88 Prozent, 4 Zimmerwohnungen 1,88 Prozent leer. Bei den 4 Zimmerwohnungen sind aber viele teure Wohnungen dabei. Massgebend sind die 2 und 3 Zimmerwohnungen. Der gesamte Leerbestand wird Ende 1932 nicht über 2 Prozent sein. Genaue Schätzungen sind jedoch nicht möglich, da die Familienwanderung ein unsicherer Faktor ist. Letztes Jahr hatte die Stadt Zürich einen Wanderungsgewinn von 633 Familien. Aber auch wenn sich die Zu- und Abwanderung gegenseitig aufheben würden, würde daraus noch nicht ein ungesunder Leerwohnungsbestand resultieren. Der Normalbedarf an Wohnungen infolge Heiraten, Abbruch

von Häusern beträgt für Zürich ca. 2700 Wohnungen. Von den für das Jahr 1932 neu zu erwartenden Wohnungen bliebe dann noch ein Rest von 500 Wohnungen, die zur Vergrösserung des Leerwohnungsbestandes verwendet werden könnten. Derselbe betrug am 1. Dezember 1931 935 Wohnungen und würde dann infolge dieses Zuwachses immer noch nicht mehr als 1400 Wohnungen betragen. Für 1933 lässt sich noch nichts bestimmtes sagen; auf alle Fälle soll soviel gebaut werden, wie es das normale Bedürfnis verlangt. Würde mehr gebaut, so müsste die Stadt, da sie dem privaten Wohnungsbau nicht befehlen kann, wenigstens auf dem kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau regulierend einwirken. An einem zu grossen Leerwohnungsbestand hat die Stadt kein Interesse, da derselbe das Baugewerbe, an dem hier ca. 10000 Arbeiter direkt oder indirekt beteiligt sind, schädigen würde. Es soll an dem Prinzip der Bedarfswirtschaft festgehalten werden.

Der Referent ging dann über zum Mietzinsproblem und wies an Hand von Zahlen nach, dass der Reallohn des Arbeiters bis 1930 gestiegen ist, d. h. dass sich seine Lebenshaltung trotz Steigen der Mietzinse noch gebessert hat, dass aber heute diese Zahlen wahrscheinlich in einer Reihe von Arbeiterkategorien, spez. der Metallindustrie überholt sein werden. Hier wird infolge des Lohnabbaues und gleichbleibendem Mietzins der Anteil der Miete am Einkommen zugenommen haben. Die Höhe des Reallohnes, bzw. die bessere Lebenshaltung des Arbeiters sollte aber nicht verloren gehen, nur weil die Mietzinse einen zu grossen Anteil am Gesamteinkommen ausmachen. Die Folge wäre Flucht der Mieter in kleinere Wohnungen, von besser ausgestatteten Wohnungen in schlechter ausgestattete etc.

Für die Frage der Mietzinssenkung zog der Referent nur die seit 1917 erbauten Wohnungen in Betracht, da es sich bei den früher erbauten Wohnungen infolge Steigens der Grundrente und daherigen relativ grösseren Einnahmen um eine Frage handelt, welche spez. die privaten Hausbesitzer, und nicht die Baugenossenschaften angeht. Zum Normalfall gehören auch nicht die mit Subventionen erbauten Wohnungen.

Innerhalb dieses Rahmens ist eine Senkung grundsätzlich dann vorzunehmen, wenn die Gestehungskosten sinken, wobei in erster Linie der Kapitalzins in Betracht kommt. Dieser geht nun tatsächlich zurück, doch hat sich die Reduktion noch nicht voll ausgewirkt, da für viele Hypotheken der Zins noch auf Jahre hinaus festgelegt ist. Eine Reduktion des Kapitalzins um einen halben Prozent würde bei einer Wohnung im Erstellungswerte von Fr. 20000.— eine Reduktion um Fr. 100.— pro Jahr ausmachen. Da nun aber das Eigenkapital der gemeinnützigen Baugenossenschaften (Anteilscheine und Reserven) in Zürich nur 7,55 Prozent des Anlagekapitals ausmacht, d. h. das fremde Kapital noch 92,45 Pro-