

Hypothekarzins und Mietzins

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **33 (1958)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102981>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Eine Klarstellung

Wir haben gar keine Lust, uns mit dem «Trumpf-Buur» auseinanderzusetzen; einige Anfragen veranlassen uns aber, etwas über die Auswirkung der Kapitalzinserhöhungen auf die Mietzinse allgemein und die Mietzinserrhöhung bei der «Rhenania»-Neuhausen speziell zu sagen.

Die meisten Bau- und Wohngenossenschaften berechnen ihre Rendite nach der Faustregel: «Zum mittleren Kapitalzinssatz sind zwei Prozent für alle übrigen Lasten zu schlagen.» Nun kommt es aber sehr darauf an, welche übrigen Lasten die Genossenschaft gemäß den Mietverträgen zu tragen hat. Je nach dem Ort und der Art des Mietobjektes ergeben sich erhebliche Unterschiede. Dazu kommt, daß oft nach dem Ortsgebrauch der Mieter gewisse Nebenlasten selbst tragen muß. Darum ist es nicht ratsam, die Bruttorendite nach der genannten Faustregel zu berechnen, sondern eine vollständige Lastenrechnung aufzustellen.

Nach der Faustregel ergibt sich meist folgende Rechnung für nicht subventionierte Bauten, wenn wir der Einfachheit halber einen Anlagewert von 100 000 Franken annehmen.

I. Hypothek	60 000.—	zu 3,5 Prozent	2100.—
II. Hypothek	35 000.—	zu 4 Prozent	1400.—
Eigenkapital	5 000.—	zu 3 Prozent	150.—
Zinsendienst			3650.—

Mittlerer Zinssatz 3,65 Prozent, dazu 2 Prozent ergibt eine Bruttorendite von 5,65 Prozent, und die Mietzinse betragen Fr. 5650.—. Werden die Zinssätze für die beiden Hypotheken um $\frac{1}{4}$ Prozent erhöht, so ergibt dies Mehrlasten von Fr. 237,50, was eine Erhöhung der Mietzinse um rund 4,2 Prozent erfordert. Handelt es sich um ein älteres Objekt, so hat sich im Laufe der Zeit eine Verschiebung zwischen Hypotheken und Eigenkapital zufolge der Kapitalrückzahlungen ergeben, so daß der erforderliche Mietzinsaufschlag etwas kleiner wird.

Bei der «Rhenania» mußte die zweite Hypothek bisher nur zu 3,5 Prozent verzinst werden, und bei der Festsetzung der Rendite wurden zum mittleren Zinssatz nur 1,72 Prozent geschlagen. Der Zins für die zweite Hypothek wurde nun aber auf 4 Prozent heraufgesetzt, und die Genossenschaft sah sich genötigt, für die übrigen Lasten 1,92 Prozent einzusetzen, also immer noch weniger, als nach der Faustregel gegeben wäre.

Es ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

	bisher	neu
I. Hypothek	60 000.— 3,5 % 2100.—	3,75 % 2250.—
II. Hypothek	35 000.— 3,5 % 1225.—	4 % 1400.—
Eigenkapital	5 000.— 3 % 150.—	3 % 150.—
	3475.—	3800.—
Übrige Lasten	1,72 % 1720.—	1,92 % 1920.—
Ertrag	5195.—	5720.—
Rendite in Prozenten	5,195	5,72

Der Mietzinsaufschlag beträgt rund 10,1 Prozent.

Als die Genossenschaft die Rendite zu niedrig ansetzte, machten ihr dies die Gegner selbstverständlich nicht zum Vorwurf. Jetzt aber, da sie den Fehler korrigiert, werden gleich alle Bau- und Wohngenossenschaften ungerechtfertigter Mietzinserrhöhungen bezichtigt.

Ein Beispiel mehr dafür, wie vorsichtig die Genossenschaften bei der Festsetzung ihrer Rendite sein müssen! Gts.

Hypothekarzins und Mietzins

Zur Vorstandskonferenz der Sektion Zürich

Die Erhöhung der Hypothekarzins zwingt auch die Baugenossenschaften, darüber zu entscheiden, ob die dadurch entstehenden Mehrbelastungen auf die Mieter und Genossenschaft abgewälzt werden soll oder ob Mittel und Wege zu suchen seien, wie diese erheblichen Aufwendungen zu Lasten der Betriebsrechnung genommen werden können.

Die große Bedeutung dieses Problems hat den Vorstand der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen bewogen, dazu Stellung zu nehmen und damit dem Wunsche eines großen Teils der Mitgliedschaft zu entsprechen. Diese Stellungnahme zu erörtern, war der Zweck einer Vorstandskonferenz, die am 10. Februar bei überaus starkem Aufmarsch der Sektionsmitglieder in Zürich stattfand. Der Finanzvorstand der Stadt Zürich, Stadtrat J. Peter, hatte sich in verdankenswerter Weise bereit erklärt, anschließend seinerseits über die Auswirkungen der Hypothekarzinserrhöhungen zu referieren.

Der Präsident der Sektion, Herr E. Stutz, formulierte die Stellungnahme des Sektionsvorstandes in folgender Weise: «Wir sind uns selbstverständlich bewußt, daß wir keine allgemeingültigen Rezepte ausstellen können und daß jede Genossenschaftsverwaltung darauf angewiesen ist, mit den eigenen Mitteln zu rechnen. Die Frage einer eventuellen Mietzinsanpassung muß daher gewissenhaft geprüft werden.

Jedoch: Alle Baugenossenschaften sind aufgebaut auf dem Prinzip der Selbsthilfe, sie wollen keine Gewinne erzielen. Diese Grundsätze sollen heute und in Zukunft hochgehalten werden. Nur dort, wo die Lastendeckung nicht mehr gewährleistet ist, sollte der Vorstand der Genossenschaft eine Erhöhung der Mietzinse in Erwägung ziehen, vorher aber unbedingt nach anderen Ausweichmöglichkeiten suchen. Als Hinweis möge erwähnt werden, daß zum Beispiel vorübergehend die Verzinsung der Fonds (Amortisationskonto und Erneuerungsfonds) herabgesetzt werden könnte. Dies würde zwar nur die Betriebsrechnung verbessern, aber den Mangel in der Geldbedarfsrechnung noch nicht ausgleichen. Vielleicht könnten aber noch Einsparungen erzielt werden, ohne den Unterhalt der Liegenschaften zu vernachlässigen.

Der Sektionsvorstand vertritt einmütig die Auffassung, daß die Genossenschaften und ihre maßgebenden Organe ihre Entscheide nicht überstürzen und möglichst die weitere Entwicklung abwarten sollen. Wenn aber eine Genossenschaft nach Ausschöpfung aller andern Möglichkeiten doch dazu kommen muß, eine Mietzinserrhöhung zu verlangen, dann darf sie dies unter keinen Umständen durchsetzen, ohne sich vorher mit den Mitgliedern darüber gründlich auszusprechen und so das Verständnis für diese Maßnahme zu wecken. Genossenschaften, die heute noch eine Rückvergütung oder einen Dauermieterrabatt ausrichten, sollten nach unserer Auffassung zuerst diese Vergünstigungen abschaffen.

Es ist daran zu denken, daß insbesondere die Gegner unserer Institutionen die Handlungsweise der Baugenossenschaften peinlichst überwachen.»

Auch Stadtrat J. Peter erklärte eingangs seiner Ausführungen, kein allgemeingültiges Rezept darüber ausstellen zu können, wie den Auswirkungen der Hypothekarzinsfußerrhöhung begegnet werden könnte. Auch er warnte davor, überhastete Entschlüsse zu fassen. Die weitere Entwicklung, die heute noch nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden kann, sollte in Ruhe abgewartet werden. Die Erhöhung der Hypothekarzins auf 3 $\frac{3}{4}$ Prozent ist zwar für die Baugenossen-

schaften äußerst unangenehm, beileibe jedoch keine Katastrophe. Zusammen mit der Bodenverteuerung wirkt die Erhöhung aber vor allem sehr hemmend auf die Baufreudigkeit. Andererseits kann die Situation auf dem Kreditmarkt heute wieder etwas optimistischer beurteilt werden.

Von den 80 Zürcher Baugenossenschaften sind bis heute von keiner Seite Begehren um Bewilligung von Mietzinserhöhungen infolge Hypothekarzinsenerhöhung gestellt worden. Da die Verhältnisse jedoch von Genossenschaft zu Genossenschaft wesentliche Unterschiede aufweisen, wird es in jedem Falle nötig sein, individuell zu entscheiden.

Falls einer Genossenschaft keine anderen Möglichkeiten offenstehen, als die Mietzinse anzupassen, so sollten nicht einzelne Etappen oder Kolonien mit einem Aufschlag bedacht werden, sondern der Aufschlag sollte in der ganzen Genossenschaft erfolgen. Dies, um die Relation zwischen Altwohnungen, Kriegswohnungen (1942–1946) und Neuwohnungen nicht zu stören. Eine andere Praxis würde vor allem die Mieter der ohnehin relativ viel teureren Neuwohnungen treffen. Das wäre ungerecht. Die Stadt Zürich vertritt aus diesem Grunde die Auffassung, daß von allen Subventionsbehörden eine Lösung gefunden werden sollte, in dem Sinne, daß eine Mietzinserhöhung generell um 5 Prozent bewilligt würde als Abgeltung der Hypothekarzinsfußüberhöhung. Wenn dies nicht gemacht wird, ergibt sich für jede einzelne Kolonie und jede Bauetappe eine andere Mietzinserhöhung, die je nach Fall 3,2, 3,75, 4,8 und mehr Prozent ausmachen würde.

Abschließend gab Stadtrat Peter einen Überblick über die neue Wohnbauaktion der Stadt Zürich. Diese Aktion sieht die Unterstützung von rund 2000 Wohnungen vor. Dabei erfolgt die Subvention durch sogenannte Kapitalzinszuschüsse. Die Aktion hat den Vorteil, daß sie die Bundesaktion und diejenige des Kantons sinnvoll ergänzt. Erstmals können mit dieser Vorlage auch Wohnbauten außerhalb der Stadt Zürich, in den Vororten, finanziell unterstützt werden. Allerdings nur, wenn in der Stadt Zürich selber nicht genügend Projekte vorhanden sind und nur unter der Bedingung, daß vier Fünftel der Mieter ihren Erwerb in der Stadt Zürich haben müssen.

Aus der abschließenden Diskussion über die Auswirkungen der Hypothekarzinsenerhöhung war zu entnehmen, daß seitens der Genossenschaftsvorstände bestimmt alle Vorkehrungen getroffen werden, um nicht unbedingt notwendige Mietzinserhöhungen auszuschließen.

BAB

50 Jahre Wohnungspolitik der Stadt Zürich

Weil im April 1957 50 Jahre verflossen waren, seit die Stadt Zürich beschlossen hatte, die erste städtische Wohnkolonie an der Limmatstraße zu erstellen, ermächtigte der Stadtrat den Finanzvorstand zur Herausgabe eines Berichtes über die kommunale Wohnbauförderung der Stadt Zürich in den letzten fünfzig Jahren. Dieser Bericht ist nun erschienen. Es ist ein prächtig illustrierter Band von 142 Seiten geworden. Das Vorwort schrieb Jakob Peter, der in diesem Frühjahr das Amt des Finanzvorstandes, das er seit 1938 betreute, in andere Hände gibt. Ihm kommt ein außerordentlich großes Verdienst um die Förderung des Wohnungsbaues durch die Stadt in den letzten zwanzig Jahren zu.

Nach einer kurzen Darstellung der städtebaulichen Entwicklung wird eine Übersicht über die Entwicklung des Wohnungswesens seit fünfzig Jahren gegeben. Ein weiterer Abschnitt gibt Einblick in die verschiedenen Aktionen der Stadt

zur Förderung des Wohnungsbaues, wobei besonders interessant der Wandel in den Methoden der Unterstützung ist. Sodann wird über die städtischen Wohnkolonien berichtet, die heute 2547 Wohnungen umfassen. Besondere Kapitel sind der Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien und für betagte Einwohner gewidmet.

Unsere ganz besondere Aufmerksamkeit verdient das Kapitel über den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Es gibt Einsicht nicht nur in die Bautätigkeit der Bau- und Wohngenossenschaften und die Besetzung ihrer Wohnungen, sondern auch über ihre Bilanzen und ihre Ertragsrechnungen sowie ihre Verwaltungsaufgabe. Den Schluß bilden Ausführungen über den unterstützten privaten Wohnungsbau, die Notmaßnahmen der Stadt und die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen.

Es ist ein gewaltiges Werk, das die Stadt Zürich auf dem Gebiete des Wohnungswesens in den vergangenen fünfzig Jahren geleistet hat. Es ehrt sowohl die Bevölkerung, die dem Wohnungsbau immer großes Verständnis entgegenbrachte, wie auch die Frauen und Männer, die sich mit Hingabe der Verbesserung des Wohnungswesens widmeten. Die Vorstände der Bau- und Wohngenossenschaften sollten den Bericht nicht nur selbst aufmerksam studieren, sondern ihn auch ihren Mitgliedern zugänglich machen.

Gts.



Das vom Finanzamt herausgegebene, reich illustrierte Werk behandelt eingehend die Wohnungspolitik der Stadt Zürich und der Baugenossenschaften. Format 22/28 cm, Preis Fr. 9.—

Zu beziehen durch den Verlag der Schul- und Büromaterialverwaltung der Stadt Zürich, Röntgenstr. 16, Zürich 5. Briefe: Postfach Zürich 31