

**Zeitschrift:** Gewerkschaftliche Rundschau : Vierteljahresschrift des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes  
**Band:** 56 (1964)  
**Heft:** 9  
  
**Artikel:** Zinslose Hypotheken : ein Mittel gegen die Wohnungsnot?  
**Autor:** Schelker, Markus  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-354144>

### **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:** 09.11.2024

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

Die sich aufdrängende Schlußfolgerung ist eigentlich die, daß sich für künftige Revisionen keine besonderen Frauenprobleme mehr stellen, mit Ausnahme des umstrittenen *Rentenalters*, bei dem ich der Auffassung bin, daß es für Frauen auf das vollendete 60. Altersjahr gesenkt werden sollte, sobald das im Hinblick auf die finanzielle Lage der AHV und mit Rücksicht auf andere Verbesserungspostulate möglich ist.

*Giacomo Bernasconi*

## Zinslose Hypotheken — ein Mittel gegen die Wohnungsnot?

Das Wohnungsproblem gehört bestimmt zu den dringlichsten Aufgaben, die unser Land zu lösen hat. Heute müssen zahlreiche Familienväter 40 und mehr Prozent ihres Einkommens für den Mietzins aufwenden, weil sie einfach keine ihrem Einkommen angemessene Wohnung finden können.

Renditenhäuser werden heute meist von Immobiliengesellschaften oder von Versicherungsgesellschaften erstellt, denen es nicht darum geht, möglichst billigen, sondern möglichst ertragreichen Wohnraum zu schaffen. In diesen Renditenhäusern kann sich ein Mann mit Brieftasche und guten Beziehungen vielleicht eine Zehnzimmerwohnung für 4000 Fr. im Monat sichern, doch wird man daselbst selten eine Vierzimmerwohnung für etwa 300 Fr. finden. Das Angebot an teuren Wohnungen vermag im allgemeinen die Nachfrage zu befriedigen. Für 600 Fr. kann man verhältnismäßig rasch eine Wohnung finden, doch eine Vierzimmerwohnung für die Hälfte dieses Betrages zu erhalten, ist sehr schwierig. Ein kleines Beispiel aus der Praxis: Ein Verwandter des Schreibenden besitzt ein älteres, jedoch gut unterhaltenes Vierfamilienhaus. Vor einiger Zeit wurde eine Wohnung frei (mit Einbaubad, Zentralheizung und Waschautomat), für die nur 260 Fr. Miete bezahlt werden müssen. Auf ein kleines Inserat hin meldeten sich über 150 Interessenten. Aus zahlreichen Offertenbriefen war eine tiefe Verzweiflung über die Wohnungsnot herauszulesen.

Wenn wir der Wohnungsnot steuern wollen, so müssen wir neue Wege suchen. Das Kommunalbautenwesen fristet in der Schweiz eher ein Schattendasein. Stärker entwickelt sind bei uns genossenschaftliche Siedlungen, doch ist auch ihre Zahl viel zu klein, um den Bedarf an billigen Wohnungen zu decken. Die Wege des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues sind gute Wege, und es ist zu hoffen, daß sie in Zukunft mit noch größeren Schritten begangen werden als bisher.

Es stellt sich nun die Frage, ob es zusätzlich zu diesen beiden Möglichkeiten nicht noch einen weiteren, staatlich geförderten Weg zum Bau billiger Wohnungen geben könne. Wäre es nicht möglich, auch privaten oder juristischen Personen, die gewillt sind, preiswerte Wohnungen zu erstellen, staatliche Baubeiträge zu gewähren? Mit diesem Gedanken wollen wir uns etwas eingehender beschäftigen.

Zuerst soll an Hand einiger Beispiele erläutert werden, wie sich eine 30- resp. 40prozentige Subvention, die in Form einer zinsfreien Hypothek ausgerichtet werden sollte, auf die Mietpreise auswirken würde. Als Modellfall wählen wir ein Haus, das zehn Vierzimmerwohnungen mit Bad und Zentralheizung enthält.

#### *Fall A*

Kosten insgesamt . . . . .	850 000.—			
weniger staatl. Hypothek von 30%	255 000.—	40%	340 000.—	
Zu verzinsendes Kapital . . . . .	595 000.—		510 000.—	
Bruttoverzinsung von 6% . . . . .	35 700.—		30 600.—	
Erforderlicher Mietzins per Monat (exkl. Nebenkosten) . . . . .	297.50		255.—	
Erforderlicher Mietzins ohne staatliche Hypothek . . . . .	425.—			

#### *Fall B*

Kosten insgesamt . . . . .	650 000.—			
weniger staatl. Hypothek von 30%	195 000.—	40%	260 000.—	
Zu verzinsende Kosten . . . . .	455 000.—		390 000.—	
Bruttoverzinsung von 6% . . . . .	27 300.—		23 400.—	
Erforderlicher Mietzins . . . . .	227.50		195.—	
Erforderlicher Mietzins ohne staatliche Hypothek . . . . .	325.—			

Diese beiden hypothetischen Beispiele, von denen das erste auf eine an der Peripherie einer Großstadt gelegene Liegenschaft ausgerichtet ist, während die Kosten des zweiten Falles auf eine mittelgroße Ortschaft (20 000 bis 30 000 Einwohner) zugeschnitten sind, zeigen klar, daß solche zinsfreien Hypotheken die Mietzinse auf einem erträglichen Niveau halten könnten. Wenn man von der sechsprozentigen Bruttorendite 2 Prozent für Unterhaltskosten usw. abzieht, so bleibt dem Hauseigentümer noch immer eine Nettorendite von 4 Prozent, was als angemessene Kapitalverzinsung betrachtet werden darf.

Für die Bezüger staatlicher Hypotheken hätten ungefähr folgende, gesetzlich zu verankernde Grundsätze zu gelten:

Wer mit Hilfe einer staatlichen Hypothek eine Liegenschaft baut, untersteht der Mietzinskontrolle. Das Kündigungsrecht soll ähnlichen Beschränkungen unterworfen werden wie sie heute für Altwohnungen gelten.

Die staatliche Hypothek ist unkündbar. (Damit soll vermieden werden, daß jemand zuerst mit Staatshilfe baut und später bei günstigen Zinsbedingungen auf dem Kapitalmarkt die staatliche Hypothek durch eine normale Hypothek ersetzt, um sich der Mietzinskontrolle zu entziehen.)

Die subventionierten Liegenschaften sind grundsätzlich frei verkäuflich. Wird beim Verkauf einer solchen Liegenschaft ein Erlös erzielt, der über der Kaufsumme liegt, so muß dem Staat ein Gewinnanteil ausbezahlt werden, der dem Anteil der Hypothek an den Baukosten entspricht. Die staatliche Hypothek selbst verbleibt auch bei Handänderungen auf der Liegenschaft.

Der Verfasser ist sich bewußt, daß seine Vorschläge nicht mehr sind als ein schlichter Diskussionsbeitrag zu einem Thema, dessen Aktualität von Monat zu Monat steigt: Wie, wo und zu welchem Preis wohnt der Schweizer von morgen? Ein System zinsloser Staatshypotheken ist sicher nicht die einzige, aber zumindest eine mögliche Waffe im Kampf um billige Wohnungen.

*Markus Schelker, Basel*

## Auch ein Jubiläum: Schweden 150 Jahre ohne Krieg

Im folgenden Artikel, den wir den vom Deutschen Gewerkschaftsbund herausgegebenen «Gewerkschaftlichen Monatsheften» (Heft 7, Juli 1964) entnehmen, untersucht *Walter Pöppel*, bis 1933 gewerkschaftlicher und sozialdemokratischer Funktionär in Dresden, seit einem Vierteljahrhundert in Schweden lebend, die Ursachen und Bedingungen, unter denen Schweden seit 150 Jahren außerhalb aller Kriege bleiben konnte. Die Parallelen zu unserem Land sind so in die Augen springend, daß der Artikel unsere Leser sicher interessieren wird.

Im Sommer 1964 sind 150 Jahre vergangen, seitdem Schweden seinen letzten Krieg führte. Außer der Schweiz gibt es kein Land in Europa, das eine gleichlange ununterbrochene Friedensperiode aufweisen kann. War es die geographische Lage des Landes, war es Glück und Zufall, oder war es eine bewußte Politik der schwedischen Regierungen, welche das Land während dieser ganzen Zeit außerhalb aller kriegerischen Verwicklungen Europas hielt?

In der Geschichte und im Leben der Völker ist es immer eine ganze Reihe von Faktoren, welche in ihrem Zusammenwirken den Lauf der Dinge bestimmen. Da jedoch hinter allem gesellschaftlichen