

Hypothekarzinsreduktion und Mietzinsen bei Baugenossenschaften

Autor(en): **Peter, Jakob**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **6 (1931)**

Heft 11

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100662>

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.

merksamer und verständnisvoller Pflege die Kakteen auch im Wohnzimmer gut durch den Winter zu bringen. Man kann hier bei den verschiedenen Pflegern grosse Unterschiede erleben. Ein guter Behelf für solche Ueberwinterung sind geeignete Kakteenhäuschen, da man es in solchen mehr in der Hand hat, Wärme und Feuchtigkeit nach Belieben zu regeln. Ein bestimmtes Schema für die nötigen Wassergaben lässt sich nicht aufstellen, da sich dies sehr nach den örtlichen Verhältnissen richtet. Im allgemeinen dürfte es genügen, wenn im Wohnzimmer wöchentlich ein bis zweimal gegossen wird. Der gleiche Grundsatz, der für die Sommergilt, dürfte, sinngemäss angewendet, auch für die Ueberwinterung im Wohnzimmer Gültigkeit haben: «Wasser geben,

wenn die Pflanzen trocken haben, und den Topf von einem mal Wassergeben bis zum andern wieder trocken werden lassen». Im Sommer soll, wenn gegossen wird, reichlich gegeben werden, im Winter etwas vorsichtiger.

Es gibt alte routinierte Züchter, die zufolge Platzmangel ihre Pflanzen im Herbst zur Ueberwinterung überhaupt aus den Töpfen herausnehmen und sie eng aneinander auf Stelllagen legen, die Wurzeln mit der Erde aus den Töpfen bedeckt. Ein deutscher Züchter von Ruf hat seine Pflanzen sogar mit bestem Erfolg Jahr für Jahr aus den Töpfen herausgenommen und solche in einem Schrank absolut trocken und im Dunkeln überwintert. — So was lässt sich keine andere Pflanze gefallen! — (Fortsetzung folgt).

Hypothekarzinsreduktion und Mietzinsen bei Baugenossenschaften

(Nach einem Referat in der Delegiertenversammlung der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform).

Die seit einiger Zeit sich bemerkbar machende Abwärtsbewegung der Zinsfüsse wirkt sich nach und nach auch auf die Hypothekarzinsen aus. Die dadurch entstehende Erleichterung der Zinslasten kommt den Genossenschaften sehr zu statten, stellt sie aber zugleich vor die Frage, wie die daraus resultierenden Betriebsüberschüsse am zweckmässigsten verwendet werden. Die folgenden Ausführungen wollen den Mietern der genossenschaftlichen Wohnungen helfen, für ihre speziellen Verhältnisse die geeignete Lösung zu finden; denn sie, die Genossenschafter, entscheiden an ihren Generalversammlungen über ihr eigenes Wohl und Wehe.

Es ist zunächst zu beachten, wie die Genossenschaften ihre Mietzinsen berechnen. Während der private Hausmeister vor allem darnach trachtet, aus der Vermietung einen mehr oder weniger grossen Gewinn zu erzielen und daher die Mietzinsen in der Regel nach einem Verkehrswert des Gebäudes festsetzt, richtet sich die Höhe des genossenschaftlichen Mietzinses nach den wirklichen Baukosten. Der Mietzinsfuss ist meistens behördlich vorgeschrieben, sei es rein zahlenmässig oder allgemein in dem Sinne, dass der Mietzins so angesetzt werden muss, dass er neben der Kapitalverzinsung die notwendigen Ausgaben für Abgaben, Reparaturen und Unkosten bestreitet und eine bescheidene Amortisation ermöglicht. Die Stadt Zürich schreibt z. B. vor, dass in Amortisations- und Erneuerungsfonds jährlich zusammen 0.5% der Gebäudekosten gelegt werden.

Es ist weiter zu berücksichtigen, in welchem Masse sich die Hypothekarzinsreduktion auswirkt. Es besteht oft die irrierte Ansicht, wenn eine Kantonbank ihren Zinsfuss von 5% auf 4.5% also um 10% ermässigt, dann könne auch der Mietzins um 10% gesenkt werden, also z. B. von Fr. 1500.— auf Fr. 1350.—. Dies ist nicht richtig; denn einmal dient der Mietzins nur etwa zu 75% zur Kapitalverzinsung und sodann hat nicht eine einzige Bank die gesamte Kapitalbeleihung eines Gebäudes übernommen. Es kommt sehr häufig vor, dass eine Kolonie von einer ganzen Reihe von Instituten belehnt wird; in der Regel sind es mindestens 3—4 Belehner. Dabei haben manche Belehner, wie z. B. die grossen Versicherungsanstalten ihre Hypotheken auf 5—10 Jahre zu hohen Zinsfüssen festgelegt. Gerade billige Wohnungen, Arbeiterwohnungen und Wohnungen für kinderreiche Familien haben erfahrungsgemäss die höchsten Zinsen. Ein einzelner Geldnehmer findet bei den allermeisten Geldinstituten noch heute mehr Vertrauen, also günstigere Zinsbedingungen als eine Genossenschaft. Dazu kommt, dass oft öffentliche Geldgeber feste Annuitäten festgesetzt haben. So belehnt die Stadt Zürich in II. Hypothek mit einer festen Annuität von 6% vom Anfangskapital. Wenn auch der Zinsfuss sinkt und sich die Amortisationsquote verstärkt, so müssen doch die 6% jährlich aufgebracht werden, und es kann für den Umfang dieser Gelder eine Mietzinsreduktion nicht eintreten. Der Schreibende hat berechnet, dass in seiner Genossenschaft der durchschnittliche Zinsfuss für alle Gebäude sich im Jahre 1931 von 4.92% auf 4.8% ermässigt hat oder durchschnittlich per Wohnung um ca. 28 Franken. Im Jahre 1932

wird sich die Reduktion vermutlich etwas stärker auswirken mit einem Durchschnitt von 4.64% oder einer Entlastung von ca. 60 Franken pro Wohnung gegenüber 1930.

Nach diesen Bemerkungen dürfte es klar sein, dass eine Mietzinsreduktion, auch wenn sie im vollen Umfang des Hypothekarzinsrückganges bemessen wird, gegenwärtig recht bescheiden ist. Es entsteht nun aber für jede Genossenschaft die verantwortungsvolle Frage, ob die geschilderte Erleichterung nicht auch auf andere Weise nutzbar gemacht werden kann und soll. So wichtig besonders in Krisenzeiten die Entlastung der gegenwärtigen Mieter ist, so bedeutsam ist daneben die innere Festigung der Genossenschaften. Es ist offensichtlich, dass die allgemein sichere Haltung der verschiedensten Genossenschaften aller Länder in der gegenwärtigen Krise eine Frucht ist der weitsichtigen und selbstlosen Finanzgebarung vergangener Zeiten. Sollten nicht auch die Baugenossenschaften diese Klugheit üben, damit nicht der erste Windhauch schon ihre zarte Konstitution angreift? Ich schlage darum vor, dass jede Genossenschaft, bevor sie zu Reduktionen oder Rückerstattungen schreitet, sich die folgenden Fragen ernsthaft überlegt:

1. Sind unsere Mietzinsen solid errechnet?

Es mag an manchen Orten im Bestreben von Anfang an die Zinsen recht niedrig zu halten, niedriger als die Behörden es vorschrieben, ein Mietzins festgesetzt worden sein, der einer Kontrolle nicht standhält. Wenn z. B. Ueberschreitungen der Voranschlagskosten eintreten, hat man vielleicht, um nicht böses Blut zu erregen, von einer Mietzinserhöhung Umgang genommen. Jetzt ist die Zeit, auf solide Grundlage zu kommen. Ich habe es für praktisch gefunden, einen Normalzins zu errechnen, welcher der ortsüblichen durchschnittlichen Kapitalverzinsung plus 2% für alle weiteren Abgaben und Rückstellungen entspricht. Für unsere Zürcher Verhältnisse bin ich dabei auf 7% Normalzinsfuss gekommen. Dabei habe ich festgestellt, dass die meisten Wohnungen unserer Genossenschaft um durchschnittlich 40 Fr. zu niedrig angesetzt waren. Vor allem passiert es gerne, dass in subventionierten Gebäuden der Mietzins zu niedrig errechnet wird, indem man nur die Nettoanlage bei der Berechnung zugrunde legt, während richtigerweise dieser Mietzins sich zusammensetzt aus der Kapitalverzinsung der Nettoanlage plus ca. 2% der Bruttoanlage; denn für Reparaturen, Abgaben usw. kommt die Totalanlage in Betracht. Eine Reduktion des Mietzinses kann nach obigen Ausführungen nur dann in Frage kommen, wenn der einmal sicher errechnete Normalzins für längere Zeit unterschritten wird.

2. Sind die Wohnungen nach heutigen Ansprüchen ausgebaut?

Beim Bau von billigen Kleinwohnungen spart man erfahrungsgemäss an allen Enden. Es fehlen allerlei Installationen, Drainagen, Ausbau der Zugangswege usw. Die Genossenschafter werden Verständnis haben für eine stets fortschreitende Ausgestaltung der Wohnungen, und die Genossenschaft selber sichert sich für die Zukunft den Absatz ihrer Wohnungen.

3. Sind die Reserven genügend gespiesen? Wohl mag es manchem Mieter als Luxus erscheinen, wenn die Rückstellungen jährlich in die Tausende von Franken gehen. Ich bin nicht der Ansicht, dass die heutige Generation alles tun soll für die Zukunft. Aber eine Gesamtückstellung von ca. ¼% der Gebäudekosten scheint mir wünschenswert zu sein, vor allem deswegen, weil nur mit genügenden Rückstellungen die Genossenschaft ihre Lasten nach und nach abtragen und finanziell unabhängiger werden kann.

4. Sind die finanziellen Grundlagen ausgiebig? Jede Genossenschaft baut sich aus gegebenen, sehr ungleichen Verhältnissen auf. Einmal erhält sie für eine Baustufe eine öffentliche Finanzbeihilfe, bei einer andern Etappe ist dies nicht der Fall. Für eine Kolonie beträgt der Landpreis 10 Fr., für die nächste auf gleichwertigem Land jedoch 20 Fr. Das sind Unebenheiten. Wohl wissen die Mieter der neuen Etappe, dass sie, der ungünstigen Verhältnisse wegen, eben mehr Zins bezahlen müssen; wenn aber die soziale Schichtung nicht ganz anders ist, was meistens nicht der Fall sein wird, sollten solche Schönheitsfehler ausgeglichen werden. Wann geschieht dies besser als jetzt, wo die einen entlastet werden können, ohne dass die andern neue Lasten kriegen? Eine ausserordentliche Abschreibung rechtfertigt sich durchaus. In dieser Richtung könnte eine Genossenschaft, unter Hintansetzung egoistischer Triebe, weitergehen und in guten Zeiten eine gewisse Reserve anlegen für solche zukünftige Bauten, die unter ungünstigen Bedingungen, wie teurere Bodenpreise, Fehlen öffentlicher Beihilfen usw. entstehen. Dadurch schafft sich die Genossenschaft die Möglichkeit weiterer Entwicklung und hilft weiteren Kreisen zu freiem und frohem Wohnen.

Viele Genossenschafter werden den gezeichneten Gedankengängen nicht restlos folgen wollen Sie wollen auch etwas für sich haben. Warum nicht? Aber die Genossenschafter werden sich mit dem Drang nach Reduktionen schon regen, und ein kluger Vorstand wird nicht hartnäckig sein. Zweck dieser Ausführungen ist es, unter den Lesern unserer Zeitschrift wirtschaftliches Denken anzuregen. Wenn das Ganze und die Idee der Genossenschaft im Auge behalten wird, findet sich im einzelnen Fall der richtige Weg.

Jakob Peter.

VERBANDSNACHRICHTEN

Die Sektion Zürich hielt am 17. Okt. 1951 im Vortrags-saale des Kunstgewerbemuseums Zürich ihre zweite diesjährige Delegiertenversammlung ab. An derselben wurden 2 Referate gehalten.

Das erste Referat lautete: «Hypothekarzinsreduktion und Mietzinse bei Baugenossenschaften». Referent war Herr J. Peter, Vizepräsident der Sektion und Präsident der Familienheimgenossenschaft Zürich. Seine Ausführungen, die von allgemeiner Bedeutung sind, werden an einer besonderen Stelle im Verbandsorgan erscheinen.

Das zweite Referat behandelte den Entwurf zum kantonalen Gesetze über die Förderung des Wohnungsbaues. Referent war Herr E. Caspari, Kantonsrat, Zürich. Er skizzierte nach einem kurzen geschichtlichen Rückblick die einzelnen Teile des Gesetzentwurfes. Darnach kommt das Gesetz nur zur Anwendung, wenn Wohnungsmangel für minderbemittelte und kinderreiche Familien besteht. Es ist zu wünschen, dass diese Bestimmung wann nicht so ausgelegt wird, dass der gemeinnützige Wohnungsbau gehemmt wird. Die Unterstützung geschieht entweder durch Gewährung von langfristigen verzinslichen Darlehen in der Höhe von 10–25% der Anlagekosten oder in der Gewährung von langfristigen unverzinslichen Darlehen von 5–10% der Anlagekosten. Bei der Schaffung von Wohnungen für kinderreiche Familien können die beiden Unterstützungsarten miteinander verbunden werden. Die obere Belehnungsgrenze beträgt in der Regel 90% des Anlagewertes. Die Subvention à fonds perdu ist in den Entwurf nicht aufgenommen worden mit der Begründung,

dass Wohnungsmangel nicht mehr bestehe. Die erforderlichen Kredite erteilt der Kantonsrat auf Antrag des Regierungsrates. Vorausgesetzt ist, dass die Bauherrschaft sich in angemessener- und die Gemeinde in ähnlicher Weise wie der Kanton am Wohnungsbau beteiligt. Bei staatlicher Unterstützung muss sich die Bauherrschaft öffentlich-rechtliche Beschränkungen im Grundbuch anmerken lassen zum Zwecke der Sicherstellung eines niedrigen Mietzinses und der Vermeidung eines Gewinnes bei Verkauf. Aus diesem Grunde können Staat und Gemeinden die betr. Liegenschaften nötigenfalls zum Selbstkostenpreise erwerben. Wichtig ist, dass diese öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auch auf bisher mit Unterstützung des Staates oder der Gemeinde erstellte Gebäude ausgedehnt werden können, sofern die Beschränkungen nicht über die bisherigen vertraglichen Bestimmungen hinausgehen. Dadurch kann die Stadt Zürich in den bisher subventionierten Gebäuden niedrige Mietzinse auch weiterhin sichern, ebenso auch das Vorkaufs- und Kaufrecht. Der Referent empfahl den Anwesenden, dem Gesetze zu einer guten Annahme durch die Stimmberechtigten zu verhalten.

Beide Referate wurden mit Applaus verdankt.

Weitere Geschäfte lagen keine mehr vor.

M.

LITERATUR

M. Pfannschmidt: Die Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes.

Als Sonderdruck aus der Zeitschrift «Die Wohnung» (Berlin) erschienen, bringt die vorliegende Schrift in ausführlicher Darlegung eine Erörterung über den Wohnungsbedarf unter Berücksichtigung vor allem der Bevölkerungsbewegung und der Entwicklung der Industriezentren. Einzelne Städte wie Barmen, Essen, Köln, Hannover und Halle werden dabei noch einer eingehenden Betrachtung unterworfen. Unter den Leitsätzen ist hervorzuheben die Forderung einer Ausgleichung der Neubaumieten an den Altmieten durch weitere Baukostensenkung (!), der Vergebung nachstelliger Hauszinssteuer, Hypotheken von der öffentlichen Hand an gemischt-wirtschaftliche Kreditorganisationen, periodisches Reichsbauprogramm und verfeinerte örtliche Bedarfsmessung.

Town theory and practice. By W. R. Lethaby, George L. Pepler, Raymond Unwin, Sir Theodore Chambers, R. L. Reiss and C. B. Purdom. London. Benn Brothers, Limited. Preis 5 sh. Zweite Auflage.

Dieses höchst wertvolle Buch befasst sich mit dem Städtebau im Sinne des Howardschen Gartenstadtgedankens und ist von der Leitung der englischen wie der internationalen Propagandagesellschaft für Gartenstädte und Städtebau herausgegeben. Die Verfasser der einzelnen Kapitel gehören zu den bedeutendsten britischen Fachmännern dieses Gebietes. Eine Anzahl lehrreicher Baupläne erhöht die Brauchbarkeit des Werkes. Dieses ist durchaus kein Symposium von Autoren, die über die gleiche Sache verschieden schreiben, sondern eine geschickt zusammengestellte Synthese von Gedanken über sechs verschiedene Seiten des Gegenstandes. Vor dem Weltkrieg erschienen in deutscher, englischer und französischer Sprache rund zwei Dutzend Bücher zur Gartenstadtbewegung. Meist vorzüglich, sind sie doch schon vielfach so veraltet, dass ihre Ergänzung — aber nicht Ersetzung! — durch die vorliegende allerneueste Veröffentlichung im Interesse der guten Sache willkommen geheissen werden muss. Hier finden Gesundheitsbehörden, Industrielle und Sozialreformer eine Fülle fesselnder Ideen und eine praktisch sehr nützliche Geschichte der englischen Bewegung. Wir lernen hier unzweideutig, dass Städte von vorneherein im Hinblick auf einen rationalen Industriebetrieb und auf ausreichende gesundheitliche Einrichtungen geplant und gebaut werden sollten. statt vorhandene zufällig für die Industrie zu benützen ohne Rücksicht auf die Gesundheit der Arbeiter

L. K—r.