

Wie errechnet man Annuitäten

Autor(en): **Straub, K.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **10 (1935)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100969>

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.

Licht im Dunkel

Licht im Dunkel ist der Sinn der Weihnachtszeit. Licht im Dunkel war und ist der Sinn der Genossenschaftsbewegung, auch auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft.

Damals, als die ersten Baugenossenschaften in schlimmster Zeit anfangen zu bauen, bedeutete ihr Tun für die geplagten Mieter einen Lichtschimmer, den alle mit Freuden begrüßten. War es doch für viele Familien fast unmöglich, überhaupt eine Wohnung noch zu finden, insbesondere dann, wenn sie mit Kindern gesegnet waren (welche Ironie lag damals in dem schönen Worte « gesegnet »!). Und ihrer wie viele mussten die Faust im Sack machen, weil Mietaufschlag über Aufschlag sie überfiel und sie bald, trotz aller Wohnungsknappheit, dazu zwang, doch noch auf die Wohnungssuche zu gehen. Da kamen die ersten Baugenossenschaften der Nachkriegszeit auf, und mit ihnen ging ein Aufatmen durch die Mieterschaft: endlich ein Versuch, dem Mieter zu dienen, ihm aus der Not zu helfen, statt daraus Kapital (wörtlich genommen) zu schlagen. Mit Begeisterung strömten die Mieter zu den Genossenschaften. Und wie gross war erst ihre Freude und ihr Stolz, als sie die ersten Bauten aufgerichtet sahen, als sie mit ihrem Möbelwagen vor der Haustüre des eigenen Genossenschaftshauses halten und ihre Habseligkeiten in die « eigene » Stube stellen konnten! Wie gross auch ihre Genugtuung, als sie feststellen durften, dass die Mietzinse der genossenschaftlichen Wohnungen, nach Selbstkosten berechnet, durchwegs um ein Bedeutendes unter denen der privaten gleichwertigen Wohnungen blieben! Sie hatten sich selbst geholfen, man hatte behördlicherseits diese Selbsthilfe anerkannt und sie unterstützt, und es war gut herausgekommen. Wahrlich ein Lichtblick in dunkler Zeit.

Und heute? Sind die Genossenschaften noch vom selben Licht umgeben? Oder hat sich allerlei doch geändert? Sind sie für die Mieter noch immer eine Hilfe, oder werden sie zur Belastung?

Wir glauben, dass man die Dinge nicht richtig sieht, wenn man sich heute von der Genossenschaft abkehrt, weil sie nicht alles kann! Weil sie nicht einen kräftigen Mietabbau eintreten lässt. Weil sie sich an die Forderung der Mitfinanzierung als eine grundsätzliche genossenschaftliche Forderung hält. Weil sie sich da und dort gegen zu weitgehende Wünsche der Mieterschaft zur Wehr setzt. Weil sie

nach wie vor auf eine sorgfältige Verwaltung Wert legt.

Wir glauben aber, dass die Genossenschaft, recht besehen, heute wie dazumal einen Lichtpunkt im wirtschaftlichen Geschehen darstellt. Heute wie dazumal sucht sie dem Mieter zu helfen: nicht wenige Genossenschaften haben genossenschaftliche Solidarität gezeigt gerade in dieser schweren Zeit, haben arbeitslose Mieter getragen, solange es nur immer möglich war, haben für bedrängte Mieter Mittel aufgebracht. Nicht wenige Genossenschaften haben einen Schritt weiter getan und schon seit langem die Mietzinse, den vorhandenen Möglichkeiten entsprechend, gesenkt. Und wohl die grosse Mehrzahl der Genossenschaften rechnet nach wie vor, auch nach dem Sinken des Hypothekarzinsfußes, mit den Selbstkosten als Mietpreisen.

Aber das alles ist gar nicht die Hauptsache: die Genossenschaft ist und bleibt eine tröstliche Erscheinung, weil sie grundsätzlich den Mieter anders stellt, als irgendein Vermieter es tun kann. Sie macht ihn zum Miteigentümer und lässt ihn mitberaten, sie lässt ihn Einblick gewinnen in alle die Einzelheiten der Geschäftsgebarung, sie verbirgt ihm nichts, bekennt ihm ihre Nöte und lässt ihn ihre Erfolge selbst feststellen. Sie auferlegt ihm einen Teil Mitverantwortung, aber sie gewährt ihm die Freude, auch mitraten und -taten zu können. Er weiss heute wie damals, dass die Genossenschaft für ihn da ist und ihm dienen will, soweit immer ihre Mittel es erlauben. Und darum ist und bleibt die Genossenschaft ein Lichtblick in dunkler Zeit, wo der Einzelne oft genug ohnmächtig den Gewalten der Wirtschaft gegenübersteht. Hier ist eigener Boden, wenn er überall sonst als Vertriebener, als Hilfloser sich vorkommt. Hier kann er die volle Gewissheit haben und bewahren, dass alles geschieht, um gerade ihm so gut als möglich zu dienen. Hier bestimmt er, zusammen mit soundsoviel andern « Genossenschaftlern », und wenn etwas bestimmt wird, dann darf er die Gewissheit haben, dass in erster Linie auch sein Wohlergehen dabei massgebend war.

Ist solches Geschehen nicht ein Lichtblick, heute noch so gut als in den ersten Zeiten der Begeisterung? Darum aber verdient die Genossenschaft auch die Treue ihrer Mitglieder. Mit ihr steht und fällt sie, aber wir werden es erleben: sie steht und wird stehen bleiben als ein Wahrzeichen auch in dunkler Zeit.

K. St.

Wie errechnet man Annuitäten? Von K. Straub

Mancher unserer Baugenossenschafter wird schon von Annuitäten gehört und sich mit ihnen beschäftigt haben. Eine Annuität ist bekanntlich eine jährliche, in der absoluten Höhe gleichbleibende Zahlung an eine Schuld, dazu bestimmt, diese Schuld in einer gewissen Anzahl von Jahren gänzlich zu tilgen. In der Annuität sind Zins und eigentliche Abzahlungsquote enthalten. Weil die Annuität Jahr

für Jahr gleichbleibt, die Schuld jedoch nicht nur verzinst, sondern auch mit einem gewissen Betrag abbezahlt wird, so verändert sich langsam das Verhältnis des Zinses zur Abzahlungsquote innerhalb der gleichbleibenden Annuität. Der Zinsertrag, in der absoluten Höhe genommen, wird kleiner, die Abzahlungsquote wird grösser. Ein Beispiel möge diese Erscheinung verdeutlichen:

Angenommen, die Anlagesumme einer Kolonie betrage Fr. 1,000,000.-, die erste Hypothek Fr. 600,000.-, die zweite Fr. 300,000.- und das Eigenkapital Fr. 100,000.-, angenommen ferner, für die zweite Hypothek müsse eine Annuität von 6% bezahlt werden, wovon 4% Zins und 2% Abzahlung (oder wie man gewöhnlich sich ausdrückt: Amortisation), so bezahlt die betreffende Genossenschaft jährlich Fr. 18,000.- Annuität für die zweite Hypothek. Davon sind im ersten Jahr Fr. 12,000.- Zins, Fr. 6000.- Abzahlung. Die Hypothek beträgt somit nach dem ersten Jahr noch Fr. 294,000.-, bezahlt werden aber wieder Fr. 18,000.- Annuität. Der Zins von Fr. 294,000.- beläuft sich jedoch nur noch auf Fr. 11,760.-, die Abzahlung dagegen ist angewachsen auf Fr. 18,000.- minus Fr. 11,760.- = Fr. 6240.-. Dieses Verhältnis verändert sich stets im Sinne der Vergrößerung der Abzahlungsquote, so dass z. B. nach zirka 10 bis 11 Jahren die Hälfte der Annuität bereits für Abzahlung und nur noch die Hälfte für Verzinsung des Restkapitals verwendet werden muss. Nach zirka 28 Jahren ist jedes Kapital mit einer Annuität von 6% (4% Zins und 2% Abzahlung) gänzlich abbezahlt.

Es ist für manche Berechnungen wertvoll, die verschiedenen Möglichkeiten der Amortisation einer Schuld in Form von Annuitäten vergleichen zu können. Diesem Zwecke soll die beigegebene Tabelle dienen. Sie gibt die Möglichkeit, die drei Grössen: Zins, Abzahlungszuschlag und Zeit annähernd genau sofort festzustellen, und zwar für Zinssätze von 1-5 Prozent, von 10-100 Jahren und für Abzahlungssätze von 0,1-10%, also praktisch weit über die üblichen Fälle von Annuitäten hinaus.

Wie wird die Tabelle nun benützt? Das hängt ab davon, was man kennt und was man suchen

will. Bekannt sein müssen zwei Grössen, nämlich entweder Zinsfuss und Jahre, oder Jahre und Zuschlag für Abzahlung, oder Zuschlag für Abzahlung und Zinsfuss. Dann kann die dritte Grösse gesucht werden. Machen wir uns das Vorgehen in einigen Beispielen klar:

1. Man hat eine Schuld mit 4% zu verzinsen und eine jährliche Annuität von 6% zu bezahlen. Wie lange dauert es, bis die Schuld gänzlich getilgt ist?

Anleitung: Man fahre der senkrechten, mit 2% bezeichneten Linie nach hinunter, bis man auf die 4%-Zinskurve stösst und alsdann links oder rechts hinaus, bis zur Bezeichnung der Jahreszahlen. Man findet: 28 Jahre.

2. Man will eine Schuld in 50 Jahren bei 3% tilgen. Wieviel Zuschlag für die Annuität benötigt man?

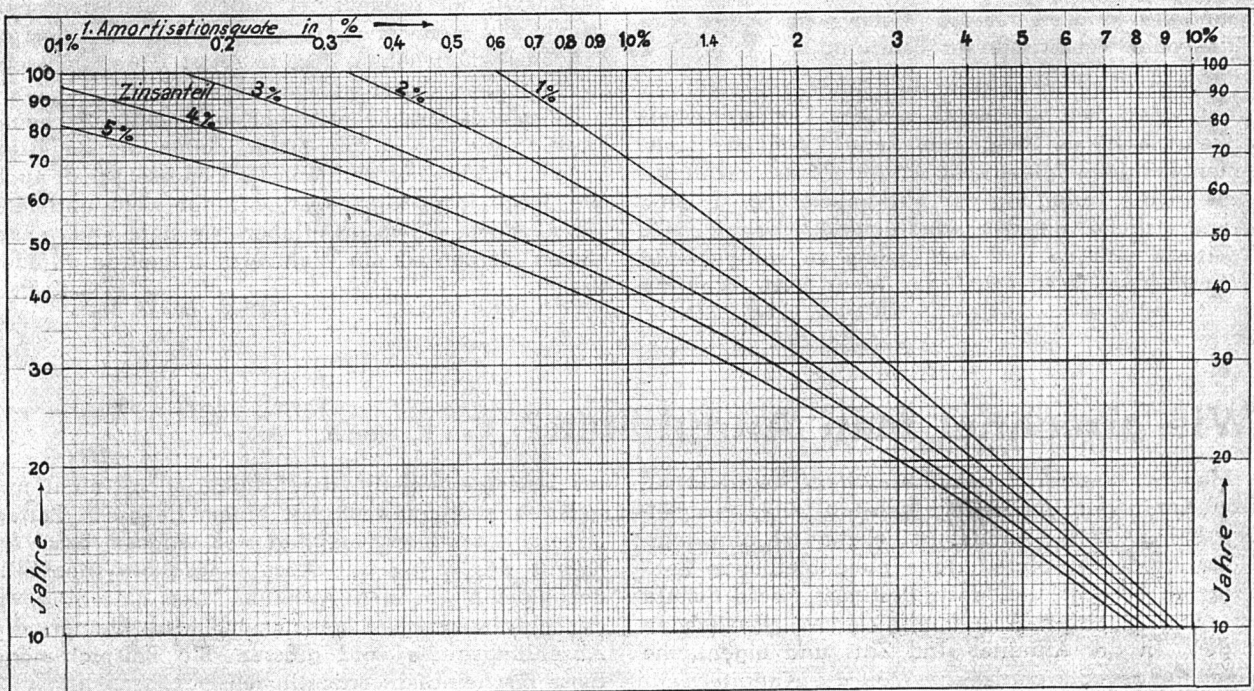
Anleitung: Man fährt der Jahreslinie 50 nach bis zur 3%-Zinskurve und alsdann senkrecht hinauf bis zur Skala der Annuitätzuschläge und findet: 0,88%. Die Annuität samt Zins beträgt also 3,88% (genau: 3,88655%!).

3. Man will eine Schuld in 66 Jahren tilgen und ausser dem Zins einen Amortisationszuschlag von 0,5% entrichten. Bei welcher Verzinsung ist das möglich?

Anleitung: Man suche auf der Skala der Amortisationsquoten 0,5%, auf derjenigen der Jahre die Linie 66 und verfolge die senkrechte Amortisationslinie wie die Jahreslinie bis zu ihrem Zusammentreffen. Hierauf stelle man fest, auf welcher Zinskurve sie zusammenkommen. Resultat: 3%. Man muss also eine Annuität von 3,5% in Aussicht nehmen (genau dauert die Abzahlung alsdann 65,83 Jahre).

Tafel zur Berechnung der Annuitäten

K. Straub.



Es ist selbstverständlich, dass mit einer solchen Tabelle nicht eine absolute Genauigkeit erreicht werden kann. Sie erfüllt aber wohl ihren Zweck, wenn

man mit ziemlicher Genauigkeit sich die einzelnen Möglichkeiten der Abzahlung einer Schuld, z. B. einer Hypothekenschuld, vor Augen führen kann.



Die neue ABZ-Wohnkolonie am Örissteig Zürich

Von P. Steinmann.

Manch einer hat zu Beginn des Jahres mit ernstem Gesicht den Kopf geschüttelt oder uns mit grossen Frageraugen angeschaut, wenn wir von unserm neuen Bauprojekt, das wir in Angriff nehmen wollten, sprachen. In den grossen Augen der Stauner oder den zugekniffenen der Kritiker und Pessimisten war manchmal ziemlich klar zu lesen, dass man gerade uns nicht soviel Optimismus – andere nannten es sogar Sorglosigkeit – zugetraut hätte.

Inzwischen ist nun der Bau der ersten fünf Häuser im Juni frisch in Angriff genommen worden. Arbeiter und Unternehmer freuten sich, dass gerade die ABZ versucht, den allgemeinen Pessimismus, der sich so unendlich lähmend auf alles legt, in einem ihr zustehenden bescheidenen Teil etwas zu durchbrechen. Ausser den Kritikern und Pessimisten war aber auch ein Teil unserer neuen Nachbarn mit unserm Tun nicht einverstanden. Sie haben sich wacker bemüht und leider nicht ohne zeitweiligen Erfolg – unsere Arbeits- und Schaffenslust zu dämmen. Zwei Häuser, ein Doppelblock mit 16 Wohnungen, und

gerade der bestgelegene des Projektes, durfte nicht mit den andern begonnen werden. Es sollten erst noch Advokaten die Sache eine Weile schaukeln, und Behörden mussten sich mit nichtigen kleinlichen Einwänden befassen – als ob sie heute nicht sonst genug zu tun hätten – bevor auch dieser Block noch in Angriff genommen werden konnte. Glücklicherweise ist den Leuten nun die Courage ausgegangen, die Einsprachen bis zur letzten Instanz durchzuzwingen, so dass Mitte Oktober auch diese zwei Häuser noch in Arbeit gegeben werden konnten.

Das bei der ABZ traditionelle Aufrichtmahl für die Bauarbeiter und Vertrauensleute der ABZ war der festliche Abschluss der Rohbauarbeiten der ersten fünf Häuser.

Wenn seit der ersten Propaganda für das Projekt die wirtschaftliche Lage sich in mancher Hinsicht verschlechterte und manch einer, der sich zuerst begeistert für eine der neuen Wohnungen beworben hat, zufolge Änderung der persönlichen Verhältnisse die ursprüngliche Absicht wieder aufgeben