Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 31 (1956)

Heft: 12

Rubrik: Wohnungswesen

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

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

Anders sind die Verhältnisse, wenn eine Familie zwar ursprünglich die Bedingungen für den Bezug einer subventionierten Wohnung erfüllte, ihr Einkommen aber im Laufe der Jahre die festgesetzten Grenzen überschreitet. Hier könnte es tatsächlich zu unerwünschten Härten führen, wenn bei verhältnismäßig geringer Überschreitung der Einkommensgrenze auf der Rückzahlung des Bundesbeitrages oder der Freigabe der Wohnung bestanden würde. Mit einem Wohnungswechsel sind immer bedeutende Auslagen verbunden. Vor allem werden Bewohner erhöht subventionierter Wohnungen für eine andere Wohnung einen wesentlich höheren Mietpreis bezahlen müssen, wenn es ihnen nicht gelingt, eine billige Altwohnung zu mieten. Trotzdem in solchen Fällen eine tolerante Praxis geübt wird, muß doch darauf gedrungen werden, daß die Wohnungen, sofern der Bundesbeitrag nicht zurückbezahlt wird, auf die Dauer jenen Familien erhalten bleiben, die angesichts ihrer bescheidenen Einkommen in erster Linie auf sie angewiesen sind. Wenn deshalb die für eine bestimmte Familie maßgebende Einkommensgrenze um mehr als 15 bis 20 % überschritten ist, wird auch in Zukunft auf der Rückzahlung des Bundesbeitrages oder auf der Freigabe der Wohnung bestanden werden müssen. — Mit dieser Toleranz dürfte sowohl den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen wie auch den andern Momenten, die es zu berücksichtigen gilt, angemessen Rechnung getragen sein.»

Da es der Sektion Basel offenbar weniger darum ging, die Einkommensgrenze für den Bezug der Wohnung zu erhöhen, als zu vermeiden, daß Genossenschafter ihre Wohnung – und damit meist auch die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft – aufgeben müssen, weil ihr Einkommen in der Zwischenzeit entsprechend den gestiegenen Lebenshaltungskosten größer geworden ist, ist ihr Wunsch mit der Einräumung einer Toleranz von 15–20% für Mieter, deren Einkommen beim Bezug den Bedingungen entsprach, erfüllt.

Der Zentralvorstand betrachtet daher den von der Delegiertenversammlung erhaltenen Auftrag als hinfällig.

WOHNUNGSWESEN

Öffentliche Wohnbauförderung ist immer noch nötig

Der Regierungsrat des Kantons Zürich beantragte dem Kantonsrat, ihn zu ermächtigen, im Jahre 1957 Darlehen und Barbeiträge für die Förderung des Wohnungsbaues bis zu zwei Millionen Franken zuzusichern. In der Weisung sagte er unter anderem:

«Wie schon in den vorangegangenen Jahren muß wiederum festgestellt werden, daß die Zahl der durch Brand, Abbruch und Umbau dem Wohnungsmarkt entzogenen Wohnungen höher ist als die Zahl der Wohnungen, die mit Hilfe von Subventionen erstellt werden. Im Jahre 1954 wurden durch Abbruch, Brand oder Umbau dem Wohnungsmarkt 466 Wohnungen entzogen; im Jahre 1955 waren es sogar 636 Wohnungen. Es waren dies fast durchweg Altwohnungen mit niedrigen Mietzinsen, die nicht durch Neubauwohnungen mit gleichen Mietzinsen ersetzt werden können. Es ist auch zu beachten, daß nicht nur zur Gewinnung von Bauland Häuser abgebrochen werden, sondern es sind auch zahlreiche Bauten der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zum Opfer gefallen. Dies wird in den nächsten Jahren noch weiterhin der Fall sein. Allerdings ist auch die Produktion neuer Wohnungen sehr groß und zudem seit dem Jahre 1953 ständig im Steigen begriffen. Im Jahre 1953 wurden im Kanton Zürich 6059 Wohnungen, 1954 7679 und 1955 sogar 8655 Wohnungen erstellt. Trotzdem besteht in den Städten Zürich und Winterthur noch ein erheblicher Wohnungsmangel, während in den Landgemeinden die Wohnungsknappheit weniger ausgeprägt und teilweise der Leerwohnungsbestand annähernd normal ist.

Im Kanton Zürich wird die Erhebung über den Leerwohnungsbestand jährlich ermittelt, in den beiden Städten Zürich und Winterthur monatlich. Aus dem untenstehenden Auszug ist ersichtlich, daß der Leerwohnungsbestand in den beiden Städten zurzeit eher ab- als zunimmt. In der Stadt Zürich ist er sogar auf den außerordentlich niedrigen Stand von 0,02% gesunken (30 Leerwohnungen auf dem ganzen Stadtgebiet).

	Stadt Zürich		Stadt Winterthur	
	leerstehende Wohnungen	Leerwohnungsbestand in %	leerstehende Wohnungen	Leerwohnungsbestand in %
1. 7. 1954	125	0,10	6	0,02
1. 4. 1955	122	0,09	17	0,08
1. 7. 1955	148	0,11	36	0,17
1. 4. 1956	63	0,05	80	0,37
1. 7. 1956	30	0,02	45	0,21

Die leerstehenden Wohnungen sind mehrheitlich solche mit hohen Mietzinsen. So weisen von den 30 in Zürich am 1. Juli 1956 vorhandenen Leerwohnungen 3 Mietzinse von mehr als 4000 Franken, 5 von 3000 bis 4000 Franken, 5 von 2501 bis 3000 Franken, 3 von 2001–2500 Franken und 14 unter 2000 Franken auf. Es ist daher für die minderbemittelte Bevölkerung sehr schwer, Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen zu finden.

Im Jahre 1954 haben sich 37, im Jahre 1955 41 Gemeinden an der Förderung des Wohnungsbaues beteiligt. 66 Gesuche für Beitragsleistungen an 44 Einfamilienhäuser und 43 Mehrfamilienhäuser mit 295 Wohnungen wurden gestellt. Dies zeigt, daß auch noch Landgemeinden gezwungen sind, den Wohnungsbau zu fördern, da eine ungenügende Anzahl von billigen Wohnungen vorhanden ist.»

Der Kantonsrat stimmte dem Antrag der Regierung zu.

Kapitalmarkt und Wohnungsbau

Während bis zum Frühjahr 1954 sich auf dem schweizerischen Kapitalmarkt ein wachsendes Angebot zeigte, das den Bau- und Wohngenossenschaften die Finanzierung neuer Bauten erleichterte und die Frage aufwerfen ließ, ob nicht die Zinssätze für Hypotheken um einen Viertelprozent gesenkt werden könnten, hat sich seither ein vollständiger Umschwung vollzogen. Dieser ist zum Teil auf die Maßnahmen des Bundes zur Kapitalmarktpflege, also auf staatliche Eingriffe in den Kapitalmarkt, zum Teil aber auch auf gestiegene Kapitalbedürfnisse zurückzuführen.

Man spricht davon, der Bund habe mehr als eineinviertel Milliarde aufs Eis gelegt, das heißt dem Markt und damit der Wirtschaft entzogen. Ferner wurden die großen Kreditinstitute verpflichtet, ihre Barreserven bei der Nationalbank «freiwillig» um 360 Millionen Franken zu erhöhen. Ein anderes Gentlemen's Agreement, dasjenige über die Behandlung von Auslandsgeldern, wurde wieder in Kraft gesetzt. Ferner wurden dem Markt durch Ausgabe von Goldmünzen Mittel entzogen.

Man konnte anfänglich diesen Maßnahmen eine gewisse Berechtigung nicht absprechen. Eine überbordende Konjunktur drohte das Preisgefüge in unserer Wirtschaft zu zerstören. Das Gespenst einer wachsenden Inflation geisterte am Horizont. Die Kreditausweitung nahm bedenkliche Formen an. Die Krisen, die früheren Hochkonjunkturen folgten, sind uns allen in sehr betrüblicher Erinnerung. Folgt auch der heutigen Konjunktur eine Krise, so wird der Fall um so tiefer sein, je höher der Aufstieg war.

Nun ist aber auf dem Kapitalmarkt eine Entwicklung eingetreten, mit der wahrscheinlich nicht gerechnet wurde. Wie weit der Anstoß dazu von den Maßnahmen des Bundes ausging und wie weit sie sich aus anderen Ursachen ergab, kann nicht abgeschätzt werden. Tatsache ist, daß die Bauwirtschaft nach wie vor gewaltiger Mittel bedarf. In vielen Fällen dürfte der Grund, warum Bauvorhaben nicht weiter hinausgeschoben werden, gerade darin liegen, daß mit einer weiteren Verschlechterung auf dem Kapitalmarkt gerechnet wird.

Ferner vergrößert sich der Passivsaldo der Handelsbilanz stark. Auch bei der Europäischen Zahlungsunion vergrößert sich unser Schuldensaldo immer mehr. Dem Kapitalmarkt werden dadurch um so größere Mittel entzogen, als seit Mitte 1955 die Saldi zu drei Vierteln in Gold zu bezahlen sind und nicht mehr nur zur Hälfte wie früher.

Dazu kommt die gestiegene Emissionstätigkeit. Die Industrie, die sich lange Zeit beinahe selbst finanzierte, braucht in zunehmendem Maße zur Finanzierung ihrer Erweiterungen fremdes Kapital und gibt dazu neue Aktien aus. Für die Kraftwerkbauten und andere große Unternehmungen, vor allem auch vom Ausland, werden gewaltige Anleihen aufgenommen.

Die Folge davon ist, daß die Banken die Anforderungen, die an sie gestellt werden, nicht mehr befriedigen können. Auch die Mittel der AHV sind ausgeschöpft. Eine Wohnbauförderung mit sogenanntem AHV-Geld zu 2¾ Prozent ist ausgeschlossen. Damit ist ein Weg, billige Wohnungen ohne Barsubventionen für die Familien mit den kleinsten Einkommen zu erstellen, verbarrikadiert.

Vorläufig trifft der Schlag noch hauptsächlich den spekulativen Wohnungsbau. Wo ein Bedürfnis nach den projektierten Wohnungen nicht nachgewiesen werden kann, geben die Banken kein Geld mehr. Riskante Objekte werden nicht finanziert. Alte, gute Kunden werden bevorzugt, andere abgewiesen. Volkswirtschaftlich gesehen, ist dies durchaus in Ordnung. Und wenn Baulandbelehnungen abgelehnt werden, weil zu hohe Preise bezahlt werden sollen, so kann man das nur begrüßen.

Für den sozialen Wohnungsbau zeigen sich aber auch schon neue Schwierigkeiten bei der Finanzierung. Bei nichtsubventionierten Wohnbauten geht die Belehnung auf I. Hypothek gemäß einem Gentlemen's Agreement nur bis 60 Prozent der Anlagekosten, bei subventionierten bis 65 Prozent. Bisher konnten I. und II. Hypotheken in der Weise kombiniert werden, daß eine Belehnung zum Zinssatz für I. Hypotheken bis zu 70 bzw. 75 Prozent möglich war, wenn 10 Prozent amortisiert wurden. Das ist nun nicht mehr möglich. Die Beträge über 60 Prozent müssen verbürgt werden, oder es muß eine andere, besondere Sicherheit (Faustpfand) gegeben werden. Der Zins beträgt 3¾ Prozent zuzüglich Kommission. Diese Darlehen müssen amortisiert werden.

Welche Bedingungen die Banken für die durch die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften verbürgten Darlehen stellen werden, ist noch nicht bekannt.

Verschärft sich die Lage auf dem Kapitalmarkt weiter, so muß sich dies für den sozialen Wohnungsbau sehr schlimm auswirken. Die Frage ist darum sicher berechtigt, ob nicht der Bund, der durch seine Wirtschaftspolitik den Bau von Wohnungen mit Mietzinsen, die für die breiten Schichten der Bevölkerung tragbar sind, erschwert oder verunmöglicht, Maßnahmen ergreifen sollte, um die Folgen seiner Kapitalmarktpflege für den sozialen Wohnungsbau zu beseitigen. Der Nationalrat beschloß, es sei in ein Bundesgesetz der Satz aufzunehmen mit folgendem Wortlaut: «Es ist die Erreichung eines freien, selbsttragenden Wohnungsmarktes anzustreben.» Dieses Ziel erreicht man nicht, indem man dem sozialen Wohnungsbau Schwierigkeiten bei der Finanzierung bereitet.

Mietzinse und Kapitalrückzahlungen

In der Diskussion über die notwendige Höhe der Mietzinse wird von den Genossenschaftern immer wieder geltend gemacht, die Mietzinse müßten allmählich gesenkt werden, weil ja die nachgehenden Hypotheken amortisiert werden, die zu bezahlenden Hypothekarzinsen und damit die Ausgaben der Genossenschaft also ständig sinken. Auf alle Fälle wird damit gerechnet, daß nach völliger Rückzahlung der Nachgangshypotheken eine Mietzinsreduktion eintrete. In besonders eindrücklicher Form gibt Th. Hummel in seiner Broschüre «Das Mieten ein Abzahlungsgeschäft» dieser Auffassung Ausdruck.

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften, die keine Gewinne erzielen wollen, also ihre Wohnungen zu den Selbstkosten vermieten, müssen sich selbstverständlich mit diesem Problem befassen. Sie dürfen sich dabei aber nicht durch reine Theorie leiten lassen, sondern müssen sich auf die Praxis stützen. Die nachstehende Untersuchung will an einem Beispiel zeigen, wie gerechnet werden muß.

Als Untersuchungsobjekt wählen wir eine Liegenschaft mit zwei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern mit zusammen vier Zweizimmer-, drei Dreizimmerwohnungen und einem Konsumladen. Die Häuser wurden im Jahre 1928 erstellt und bezogen. Es handelt sich um besonders billig erstellte Bauten, bei denen im Laufe der Zeit eine Reihe Verbesserungen (Isolation, Wandbekleidungen, Kästen unter Spültischen, Einfriedung) vorgenommen werden mußten. Da diese Auslagen unter Reparaturen und Unterhalt gebucht wurden, sind die Belastungen auf diesem Konto verhältnismäßig hoch.

Die Erstellungskosten betrugen 112 000 Franken. Finanziert wurden die Bauten mit ersten Hypotheken in der Höhe von 66 000 Franken zu einem Zins von 5 Prozent, mit zweiten Hypotheken von der Gemeinde in der Höhe von 17 000 Franken zu 3,75 Prozent Zins, mit dritten Hypotheken in der Höhe von 18 000 Franken vom Kanton, zinslos, und mit 11 000 Franken eigenen Mitteln aus Anteilen und Darlehen der Mieter.

Der Zinssatz für die erste Hypothek wurde im Jahre 1931 auf 4,5, im Jahre 1932 auf 4,25, im Jahre 1933 auf 4, im Jahre 1938 auf 3,75 und im Jahre 1947 auf 3,5 Prozent gesenkt. Diese Zinsfußsenkungen bilden den Hauptgrund dafür,

daß die sehr tief angesetzten Mietzinse gehalten werden konnten.

In den Jahren 1942 bis 1951 mußten an den ersten Hypotheken je 300 Franken amortisiert werden. Die zweiten Hypotheken waren in jährlichen Raten von 400 Franken und die dritten Hypotheken in jährlichen Raten von 720 Franken zu amortisieren. Der Rest der zweiten Hypotheken wurde im Jahre 1954 gekündigt und zurückbezahlt.

Die notwendige Bruttorendite wurde wie folgt errechnet: Die Verzinsung erfordert eine Bruttorendite von 3,52 Prozent, dazu 2 Prozent für Amortisationen, Abgaben, Reparaturen und Verwaltung. 5,52 Prozent Bruttorendite ergibt aufgerundet Mietzinse im Totalbetrag von 6200 Franken.

Die tatsächliche Belastung gestaltete sich aber am Anfang so, daß für Verzinsung des Fremdkapitals Fr. 3937.50, für Verzinsung des Eigenkapitals 550 Franken (zum Zinsfuß für erste Hypotheken), für Reparaturen und Unterhalt 952 Franken (0,85 Prozent der Anlagekosten), für Abgaben, Haftpflichtversicherungen, Liegenschaftensteuer und Gebäudeversicherung 461 Franken, für Verwaltung, Steuern und Reserven 300 Franken hätten eingesetzt werden müssen. Das ergibt zusammen Fr. 6200.50. Die Kapitalrückzahlungen von 1120 Franken pro Jahr sind also gar nicht berücksichtigt. Ebenso ist nicht mit einer Altersentwertung gerechnet.

Auf das Problem der Altersentwertung wollen wir hier nicht eintreten. Der Altersentwertung der Gebäude müßte der gestiegene Verkehrswert des Baugrundes gegenübergestellt werden. Anderseits erhebt sich die Frage, wie weit bei Liegenschaften gemeinnütziger Baugenossenschaften, die ja keine Gewinne erzielen wollen, mit den ständig steigenden Grundstückpreisen gerechnet werden darf. Dagegen muß die Baugenossenschaft selbstverständlich die Kapitalrückzahlungen aufbringen. In der Regel stehen ihr dafür keine anderen Einnahmen als die Mietzinse zur Verfügung. Ältere Genossenschaften können die Reserven und das Anteilkapital der Genossenschafter, die nicht Mieter sind, heranziehen.

Die nachstehende Untersuchung zeigt, wie sich die Liegenschaftenrechnung entwickelt, wenn Altersentwertung und Kapitalrückzahlungen in der Anfangsrendite nicht enthalten sind. Sie erstreckt sich über die ersten 27 Jahre, das heißt die Jahre 1929 bis 1955.

Die Mietzinse blieben während der ganzen Periode unverändert.

Einnahmen und Ausgaben in den Jahren 1928 bis 1955

Einnahmen	Fr.
Mietzinse	167 648.—
Nebenlasten	311.20
Total der Einnahmen	167 959.20
Ausgaben:	
Hypothekarzinsen	72 301.70
Eigenkapitalzinsen zum jeweiligen Satz für I. Hyp.	11 440.—
Kapitalrückzahlungen	38 000.—
Gebäudeunterhalt	28 586.70
Unterhalt und Umgebung	2 628.20
Abgaben	8 443.85
Versicherungen	494.—
Liegenschaftensteuer	1 479.60
Gebäudeversicherung	2 193.20
Verwaltung	7 456.—
Steuern und Reserven	2 892.—
Total der Ausgaben	175 915.25

Die Ausgaben überstiegen also die Einnahmen um Fr. 7963.05. Hätte man am Ende jedes Jahres die Überschüsse und Defizite auf ein besonderes Konto gebucht und dieses jeweils mit einem Zins zum Satz der ersten Hypotheken belastet, so ergäbe die Liegenschaftenrechnung auf Ende 1955 eine Schuld zu Lasten der Genossenschaft von *Fr. 12 095.15.*

Eine neue Lastenrechnung für die Jahre 1956 und folgende ergibt unter Berücksichtigung der Preisentwicklung das nachstehende Bild:

	Fr.
Hypothekarzinsen:	
3,5 Prozent von 63 000 Fr.	2 205.—
Eigenkapitalzinsen:	
3,5 Prozent von 23 095 Fr.	808.30
Unterhalt:	
1 Prozent von 112 000 Fr.	1 120.—
Beleuchtung	35.—
Wasser	220.—
Kehricht- und Jaucheabfuhr	52.—
Haftpflichtversicherung	10.50
Liegenschaftensteuer	65.15
Gebäudeversicherung	114.40
Verwaltung	374.—
Steuern und Reserven	145.65
	5 150.—
Kapitalrückzahlungen	1 050.—
gleich Mietzinseinnahmen	6 200.—

Das Eigenkapital wird also erst im Jahre 1967 auf die ursprünglichen 11 000 Franken reduziert sein. Würden dannzumal die Posten der vorstehenden Lastenrechnung immer noch stimmen, so könnten vom Jahre 1968 an die Mietzinse um 53 Franken pro Wohnung und Jahr gesenkt werden.

Im vorliegenden Falle wurden im Jahre 1955 in jeder Wohnung ein Bad und in der Waschküche eine Waschmaschine installiert. Es ergeben sich daraus nicht nur etwas höhere Mietzinse, sondern auch eine längere Amortisationszeit.

Eindeutig geht aus dieser Untersuchung hervor, daß es bei der Beantwortung der Frage, wann infolge der Schuldentilgung die Mietzinse gesenkt werden können, sehr darauf ankommt, wie die Mietzinse ursprünglich errechnet wurden, wie die Preise und vor allem die Zinssätze sich entwickelten.

Keine AHV-Gelder für kleine Gemeinden

Auf die Frage, wann der Bundesrat dem Postulat betreffend Darlehen aus dem AHV-Fonds auch an Gemeinden mit weniger als 10 000 Einwohnern zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues entsprechen werde, erhielt Nationalrat Dellberg vom Bundesrat die Antwort, dieser habe seine Auffassung nicht geändert, wonach es für die AHV eine zu große Belastung bedeuten würde, wenn sie ihren Kreditnehmerkreis auszudehnen hätte. Sie fördere übrigens den Wohnkredit indirekt durch ihre Kredite an das Pfandbriefinstitut. Die Möglichkeit des AHV-Fonds, Kredite zu gewähren, werde übrigens als Folge der vierten Revision des AHV-Gesetzes wesentlich zurückgehen.