

Zwei Vernehmlassungen

Autor(en): **Gerteis, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **37 (1962)**

Heft 2

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103348>

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.

Zwei Vernehmlassungen

An das Eidgenössische Finanz- und Zolldepartement
Herrn Bundesrat Dr. J. Bourgnecht
Bern

Sehr geehrter Herr Bundesrat!

Sie waren so freundlich, uns nachträglich noch Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf Ihres Departements zu einem Bundesgesetz über die Anlagefonds zu geben. Wir danken Ihnen dafür bestens und gestatten uns, zum Entwurf folgende Bemerkungen anzubringen:

Wir begrüßen es, daß ein Bundesgesetz über die Anlagefonds erlassen werden soll. Da die Anlagefonds bereits ein sehr beträchtliches Kapital repräsentieren, drängen sich eine gesetzgeberische Behandlung und eine Kontrolle dieser Fonds auf.

Es befremdet uns, daß nach dem Entwurf die Anlagefonds nicht als juristische Personen behandelt werden, das in den Fonds investierte Kapital vielmehr anonym bleiben soll.

Nach Artikel 18 des Entwurfs muß die Fondsleitung eine Aktiengesellschaft sein. Das würde bedeuten, daß die Fondsleitung nicht die Form einer Genossenschaft annehmen könnte. Damit sind wir keinesfalls einverstanden. Wir sind im Gegenteil der Auffassung, die Genossenschaft würde den Anlegern einen besseren Schutz ihrer Interessen sichern.

Auf alle Fälle müßte im Gesetz gesagt werden, unter welchen Voraussetzungen die Fondsleitung verpflichtet ist, eine Anteilhaberversammlung einzuberufen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Bundesrat, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen	
der Präsident:	der Sekretär:
P. Steinmann	H. Gerteis

An das Eidgenössische Büro für Wohnungsbau
Herrn Dr. R. Bommeli
Effingerstraße 55, Bern

Sehr geehrter Herr Dr. Bommeli!

Sie waren so freundlich, uns Ihren Brief an die mit der Überwachung der in den Jahren 1942 bis 1949 subventionierten Wohnbauten betrauten kantonalen Departemente betreffend die Mietpreiskontrolle zur Vernehmlassung zuzustellen. Wir danken Ihnen dafür bestens und gestatten uns, Ihnen folgende Antwort zu erteilen.

Die Bau- und Wohngenossenschaften setzen ihre Mietzinse nach dem Prinzip der Selbstkostendeckung fest, und zwar so, daß unter der Voraussetzung einer unveränderten Kaufkraft des Geldes und gleichbleibenden Kapitalzinssätzen die Mietzinse die Lasten für lange Zeit, womöglich für die Lebensdauer der Gebäude, decken, Mietzinsaufschläge also vermieden werden können.

Die notwendige Rendite wird aus folgenden Faktoren errechnet:

- Verzinsung des investierten Kapitals;
- Abschreibung für Altersentwertung;
- Betriebsauslagen (öffentliche Abgaben, Reparaturen usw.).

Es ist richtig, daß davon nur die Abschreibung für Altersentwertung, für die eine entsprechende Kapitalrückzahlung in die Lastenrechnung eingesetzt werden muß, auf die Dauer gleichbleibt. Zwischen Kapitalverzinsung und Betriebsauslagen ergeben sich mit der Zeit gewisse Verschiebungen. Da die

nachgehenden Hypotheken «amortisiert», das heißt ratenweise zurückbezahlt werden, wird die Zinsenlast geringer, bei Anwendung des Annuitätensystems nach bestimmten Zeitabschnitten, bei fixen Rückzahlungsraten allmählich. Andererseits wachsen die Ausgaben für Reparaturen, und später werden Erneuerungen nötig, für die größere finanzielle Mittel aufgewendet werden müssen, wozu die für Unterhalt in die Lastenrechnung eingesetzten Beträge nicht ausreichen.

Die Lastenrechnung muß deshalb so aufgestellt werden, daß die Verschiebungen zwischen Zinsenlast und Unterhaltslast einen Ausgleich schaffen, der die Deckung aller Lasten auf die Dauer ermöglicht. Würden die Mietzinse anfänglich zu niedrig angesetzt, so hätte dies zur Folge, daß die Mieter in der ersten Zeit Abnutzung und Entwertung nicht voll decken, das heißt nicht bezahlen, was sie konsumieren, und den späteren Mietern die Bezahlung überlassen würden.

Um dies wenigstens teilweise zu verhindern, schreiben verschiedene Städte den Genossenschaften vor, einen Erneuerungsfonds anzulegen. (Zürich und Winterthur 0,25 Prozent der Brutto-Anlagekosten, in Zürich muß der Fonds außerdem verzinst werden.)

Wir sind der Auffassung, oft würden die Mietzinse anfänglich zu niedrig angesetzt, so daß sie – auch bei gleichbleibendem Geldwert und unveränderten Zinssätzen – auf die Dauer für den Unterhalt nicht ausreichen und Aufschläge nötig werden. Dies gilt ganz besonders für die in den Jahren 1942 bis 1949 erstellten Gebäude, die zum Teil mit qualitativ minderwertigen Materialien gebaut werden mußten. (Zementrationierung, keine Leinölfarben, kein Kupfer für die Boiler usw. Oft wurden auch aus Spargründen notwendige Einrichtungen weggelassen.)

Nehmen wir aber an, die Mietzinse seien anfänglich richtig errechnet worden – unter Berücksichtigung der Verschiebungen zwischen Zinsen- und Unterhaltslast –, so daß sie bei gleichbleibendem Geldwert und unveränderten Zinssätzen die Lasten auf die Dauer decken, so geht es nicht an, nachträglich die Entlastung bei den Kapitalzinsen infolge der Rückzahlungen als Grund gegen eine Erhöhung der Mietzinse, die durch die Geldentwertung notwendig wird, anzuführen.

Die Frage stellt sich darum nicht, ob die Quote von 2 Prozent immer noch ausreicht, sondern ob die in dieser Quote enthaltenen Lasten gestiegen seien oder nicht. Die großen Erneuerungen stehen übrigens bei den in den Jahren 1942 bis 1949 erstellten Bauten erst bevor. In einzelnen Fällen kann tatsächlich die Quote von 2 Prozent immer noch ausreichend sein, nämlich da, wo die Mieter notwendige Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Rechnung ausführen lassen, wie dies bei Einfamilienhäusern bisweilen der Fall ist.

Im allgemeinen können aber die 2 Prozent nicht mehr genügen, weil die Handwerkerrechnungen größer wurden, die öffentlichen Abgaben sich erhöhten und die Verwaltungskosten (Materialien, Personallöhne, Sitzungsgelder) sich dem neuen Geldwert anpaßten.

In St. Gallen zum Beispiel ist das Wasser um 40 Prozent teurer geworden. Bei einer Genossenschaft in Winterthur stiegen die Abgaben um 11,5 Prozent und die Verwaltungskosten um 20,5 Prozent. Besonders stark gestiegen sind die Handwerkerrechnungen. In Winterthur sind zum Beispiel die Stundenlöhne, die von den Schreinermeistern verrechnet werden, seit 1949 um etwa 88 Prozent höher geworden, während die Materialkosten ungefähr um 30 Prozent größer geworden sind.

Bei der Verschiedenheit der Verhältnisse nach Kanton, Gemeinde und Genossenschaft ist es sehr schwer festzustellen, welche Erhöhung der Quote nötig ist. Wir glauben aber, eine Erhöhung auf 2,6 Prozent würde den Verhältnissen im allgemeinen Rechnung tragen.

Wir schlagen Ihnen darum vor, den mit der Überwachung der in den Jahren 1942 bis 1949 vom Bunde subventionierten Wohnbauten betrauten kantonalen Departementen zu gestatten, Gesuche um Erhöhung der Quote für Betriebsauslagen

bis zu 2,6 Prozent der unabgeschriebenen Gebäudekosten und der Kosten für die Umgebungsarbeiten gemäß genehmigter Bauabrechnung ohne Vorlegung einer Lastenrechnung zu bewilligen. Höhere Lasten müßten nachgewiesen werden.

Wir sind davon überzeugt, daß die Genossenschaften von der Möglichkeit, die Mietzinse zu erhöhen, sehr zurückhaltend Gebrauch machen werden.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Dr. Bommeli, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
der Präsident: P. Steinmann
der Sekretär: H. Gerteis

Eine Berichtigung

Das Eidgenössische Büro für Wohnungsbau schrieb uns am 6. Dezember 1961:

Im 36. Jahrgang, Nr. 11, Ihrer Monatsschrift «das Wohnen» haben Sie auf Seite 412 über die Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung vom 18. September 1961 betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer des Bundesbeschlusses über Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues berichtet. In Ihrer Mitteilung erklären Sie,

daß am vorgelegten Entwurf zu einem Bundesbeschuß neu sei, daß bis zum 31. Dezember 1964 auch Bundesdarlehen gewährt werden könnten. Dabei haben Sie offenbar den abgeänderten Artikel 10, Absatz 3, im Auge.

Allein, diese Bestimmung ist schon im Bundesbeschuß vom 31. Januar 1958 enthalten und wird bloß hinsichtlich ihrer Geltungsdauer derjenigen der anderen Maßnahmen (Kapitalzinszuschüssen) angepaßt.

Nach Absatz 2 des genannten Artikels werden überdies die betreffenden Darlehen nicht an die Bauherrschaften, sondern an ein vom Kanton zu bezeichnendes Finanzinstitut geleitet, das seinerseits Darlehen an die Ersteller sozialer Wohnungsbauten gewährt. Schließlich ist darauf hinzuweisen, daß Voraussetzung dieser Hilfe eine übermäßige Erschwerung der Kapitalbeschaffung zufolge marktmäßiger Verknappung ist; diese Lage ist bisher nicht entstanden und besteht auch heute nicht, so daß derartige Darlehen vorderhand nicht in Frage kommen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß der Beschlussesentwurf des Bundesrates einzig die Verlängerung der Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues bis zum 31. Dezember 1964 enthält und daß materiell darin nichts Neues zu finden ist. Eine Richtigstellung in Ihrer Zeitschrift dürfte dazu geeignet sein, das Wiederaufkommen alter Mißverständnisse in bezug auf die Darlehen nach Artikel 10 des Bundesbeschlusses zu verhindern.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Eidgenössisches Büro für Wohnungsbau

AUS DER POLITIK

Kleine Anfrage Steinmann

vom 13. Dezember 1961

Im Jahre 1958 ist eine allgemeine Erhöhung der Hypothekarzinsen vom jahrelang geltenden Satz von 3½ Prozent für erste Hypotheken auf 3¾ Prozent eingetreten. Das war dann Anlaß für eine Erhöhung der Wohnungsmietzinse um rund 5 Prozent. Begründet wurde diese Kapitalverteuerung mit der bei uns eingetretenen Kapitalknappheit.

Seit dem Jahre 1958 sind nun bis Ende September 1961 bereits rund 1,5 Milliarden Auslandsanleihen öffentlich aufgelegt worden. Weitere solche Anleihen stehen in Aussicht. Es scheint nun, daß dieser große Export schweizerischen Kapitals zu einer neuen Kapitalverknappung führt, denn seit kurzer Zeit gehen Banken, auch Kantonalbanken, dazu über, neue Baukredite nur noch zum Zinssatz von 4 Prozent zu bewilligen. Es besteht somit die Gefahr einer weiteren Bauverteuerung und ferner einer weiteren Erhöhung von Hypothekarzinsen.

Ist der Bundesrat nicht auch der Meinung, daß geeignete Maßnahmen vorzukehren sind, um eine neue Kapitalverknappung und damit eine weitere Kreditverteuerung und ferner eine nochmalige Erhöhung der Hypothekarzinsen zu vermeiden?



Karl Straub zum Gedenken

Am letzten Januartag 1962 wurde Karl Straub auf dem Friedhof Manegg in Zürich im Kreise vieler Freunde zu Grabe getragen. Als Schüler von Leonhard Ragaz drängte es ihn schon früh zu sozialer Tätigkeit. Er gab den Pfarrerberuf auf, den er einige Jahre in Bremgarten und Arbon ausgeübt hatte, und stellte sich in den Dienst der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Gemeindestuben und Gemeindehäusern. Als Sekretär dieser Stiftung war er von 1919 bis 1949 unermüdlich tätig für eine gesunde Wirtshausreform.

Ebenso stark beschäftigte ihn von früh an die Wohnungsfrage. Er stand manche Jahre an der Spitze der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich und war daneben Präsident der Sektion Zürich unseres Verbandes. Von 1919 bis 1949 gehörte er auch dem Zentralvorstand des Verbandes an, den er von 1935 bis 1949 präsidierte. Während 25 Jahren besorgte er zudem die Redaktion unserer Verbandszeitschrift.

Seit 1949 mußte er infolge eines körperlichen Leidens mehr und mehr in den Hintergrund treten. Nach langen Jahren des Leidens ist das Leben des humorbegabten, sonnigen und edlen Menschen ausgelöscht worden. Wir wollen Karl Straub über das Grab hinaus in guter Erinnerung behalten und ihm dankbar bleiben für alles, was er in Bescheidenheit und Beharrlichkeit für uns getan hat.