

Hypothekarzins und Mietzins

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **52 (1977)**

Heft 2

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104671>

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.

Auszug aus dem Referat von Stadtrat Dr. M. Koller, Finanzvorstand der Stadt Zürich, anlässlich der Arbeitstagung der Sektion Zürich des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen (15. Nov. 76)

Hypothekarzins und Mietzins

Zwischen dem Hypothekarzins und dem Mietzins bestehen Wechselwirkungen.

Zunächst scheint es sich um eine einfache mathematische Angelegenheit zu handeln; das Ganze ist aber in einen grösseren Zusammenhang zu setzen, d. h. es sind weitere Gesichtspunkte zu beachten.

Der Mietzins ist ein Politikum

Wie der Brot- und Milchpreis, die Grundnahrungsmittel, gehört «das Dach über dem Kopf» zu den notwendigen Kosten der Lebenshaltung.

Der Anteil des Mietzinses an den Gesamtlebenshaltungskosten schwankt zwischen 10 und 30% des Einkommens, - das war schon früher so.

Die Haushaltrechnungen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich zeigen die folgenden prozentualen Anteile:

1974 im Durchschnitt	13,2%
1950 private Angestellte	10,7%
öffentliche Angestellte	14,0%

Es ist fraglich, ob das dem Durchschnitt der gesamten Bevölkerung entspricht. Wenn es stimmen würde, wären keine Verbilligungsmassnahmen nötig.

Im Zürcher Lebenskostenindex werden die Mietzinskosten mit 17% gewichtet.

Entsprechend diesem Gewicht waren staatliche Lenkungsmassnahmen die Konsequenz. Während des Krieges wurden die Mieten auf den Stand von 1939 eingefroren. Sie wurden der Preiskontrolle und später der Preisüberwachung unterstellt. Es wurden Anzeigepflichten, Anfechtungsmöglichkeiten eingeführt und als neueste Erfindung die «quartierüblichen Mietzinse» als Massstab. Im Zusammenhang mit Subventionen wurden höchstzulässige Mietzinse festgesetzt.

Die staatlichen Lenkungsmassnahmen schränken das Spiel der Kräfte auf dem freien Markt ein. Im Gegensatz zu gewissen Lebensmitteln, wo nicht nur der Schutz des Konsumenten, sondern auch die Stützung der Landwirtschaft angestrebt wird, laufen auf dem Wohnungsmarkt die Interventionen der öffentlichen Hand einseitig zu Gunsten der Mieter.

Eingriffe sind vor allem dann nötig, wenn auf dem freien Markt Angebot und Nachfrage nicht im Gleichgewicht sind,

die eine Seite Übergewicht hat und daher auf die Preise nach unten oder oben drücken - den Partner geradezu ausbeuten kann (Beispiel schon in der Bibel).

Es stellt sich die Frage: *Wann ist der Wohnungsmarkt im Gleichgewicht?*

Grundsätzlich: Wenn jeder Wohnungssuchende in dem ihm passenden Quartier die ihm zusagende Wohnung zu einem für ihn tragbaren Preis findet (Beispiel: Damenmode). In Zahlen ausgedrückt: Nach dem ersten Weltkrieg hat die Stadt Zürich den Wohnungsbau intensiv gefördert. 1933 stellte man die Wohnbauförderung vorübergehend ein, weil man der Meinung war, es sei nun ein genügender Leerwohnungsbestand erreicht, er betrug damals 2,5%, war aber

vor der Jahrhundertwende zeitweise bedeutend grösser, nämlich 1896 5% (davon Wiedikon 12,4%). Heute am 1. Oktober 1976 beträgt der Leerwohnungsbestand 0,249% (ohne Eigentumswohnungen).

Die Tiefhaltung der Mietzinse hat ungünstige Nebenwirkungen:

Die Tendenz zum Verlotternlassen, Abbruch, Neubau (Geschäftsbauten).

Die Umwandlung von Grosswohnungen in Kleinwohnungen (Appartements).

Beim gemeinnützigen Wohnungsbau - ungenügende Reservebildung, hier findet man oft noch eine freiwillige Tiefhaltung!

Wechselwirkung zwischen Hypothekarzins und Mietzins

Der Hypothekarzins ist nur ein Teil der dem Vermieter anfallenden Kosten.

Zusammensetzung der Lastenrechnung:

Überbauung Baugenossenschaft			1977/78
<hr/>			
I. Bruttoanlagekosten		Fr.	
Land			566 800.-
Gebäudekosten inkl. Umgebung			3 750 560.-
Bauzinsen und Gebühren			247 440.-
Brutto-Anlagekosten		Total	4 564 800.-
<hr/>			
II. Finanzierung	Fr.	III. Lastenrechnung	
		Zinsfuss	Fr.
Hypotheken:			
I. Rang ZKB	2 740 000		150 700.-
II. Rang Kanton Sub.-Darlehen	337 000.-	0 %	.-
III. Rang Stadt Sub.-Darlehen	137 000.-	0 %	.-
Stadt Restfinanzierung	890 000.-	5½ %	48 950.-
Landanteil Baugenossenschaft	170 016.-	0 %	.-
Eigenkapital	248 784.-	4 %	9 950.-
Luftschutz	42 000.-	0 %	.-
Netto-Belastung			209 600.-
zuzüglich Quote 1,93% von			
Fr. 3 956 000.- (Anlagekosten ohne			
Land)			76 220.-
Brutto-Belastung			285 820.-
Die Bruttobelastung muss durch Mietzinse gedeckt sein.			
<hr/>			

Unter Hypotheken soll, vereinfachend, alles Fremdkapital verstanden sein. Der Private muss auch sein Eigenkapital verzinsen. Bei Genossenschaften kann man sich fragen, wie weit man es tun soll.

Die Kapitalverzinsung hat innerhalb der Lastenrechnung den grössten Anteil. Bei einer Hypothekarzinserhöhung um ¼% erhöhen sich die Lasten auf den unterstrichenen Positionen des Beispiels

um Fr. 9075.- (¼% von Fr. 3 630 000.-). Diese Mehrkosten entsprechen 3,18 Prozent der bisherigen Belastungen von Fr. 285 820.-. Damit die Lastenrechnung wieder ausgeglichen ist, müssen die Mietzinse mindestens um diesen Betrag angehoben werden.

Der *Hypothekarzinsfuss* ist, seines Gewichtes in der Lastenrechnung wegen, ebenfalls ein Politikum. Er ist mehr oder weniger abhängig von der Lage auf dem Kapitalmarkt. Künstliche Tiefhaltung hat nachteilige Auswirkungen auf die Zinsen für Spargelder wegen der Wechselwirkung, besonders bei Instituten, die sich auf Spareinlagen einerseits und Hypotheken andererseits beschränken.

Die Auswirkungen der Veränderungen bei *Abgaben und Gebühren* sind, wegen ihres relativ kleineren Anteiles an

den Gesamtkosten, weniger wirksam. Die Tendenz geht aber hier eindeutig nach oben:

Auswirkungen von Grundlagenveränderungen auf die Mietzinse

Zinsfussveränderungen von ¼ Prozent verändert die Miete um ca. 3,5 Prozent

Bauteuerung auf Unterhalt von 10 Prozent bewirkt eine Mietzinsveränderung von 0,92 Prozent

Teuerung von Abgaben von 30 Prozent bewirken eine Mietzinsveränderung von 1,01 Prozent

es darauf an, ob alle Mietzinsaufschläge mitgemacht wurden.

Korrekturen bei der sogenannten Quote

Gemäss Ermächtigung des Regierungsrates des Kantons Zürich vom 28. 2. 73 wurden folgende Prozentsätze der Quoten bei den Wohnungen bewilligt: Liegenschaften, erstellt zwischen 1. Januar 1942 und 30. September 1958: 4% Liegenschaften, erstellt zwischen 1. Oktober 1958 und 31. Dezember 1965: 3% Liegenschaften, erstellt ab 1. Januar 1966: 2½%

Diese Quotenkorrektur muss, sofern dies nicht bereits geschehen ist, ebenfalls berücksichtigt werden. Diese unterschiedlichen Prozentsätze je nach Erstellungsdatum haben folgende Gründe: Einmal brauchen die Neubauten am Anfang noch keinen wesentlichen Unterhalt. Dann bringt bei Altbauten mit niedrigen Anlagekosten und somit auch tiefen Mietzinsen ein bestimmter Prozentsatz wesentlich weniger als bei Neubauten mit hohen Anlagekosten. Für die Unterhaltsarbeiten existiert kein Index. Würde es einen solchen geben, so wäre er wesentlich höher als derjenige für die Neubauten, weil alle Unterhaltsarbeiten wesentlich lohnintensiver sind und die Löhne, vor allem die Regiesätze der Handwerker ganz wesentlich rascher und mehr anstiegen. Es können auch weniger lohnsparende Maschinen eingesetzt werden.

Diese Quote soll nun vom Bund auch nach oben korrigiert werden.

Bedingung ist, dass diese Möglichkeiten von den Baugenossenschaften auch ausgeschöpft werden.

Ein niedriger Mietzins kann nicht das höchste aller Ziele sein. Anzustreben ist eine kostendeckende Miete. Es sollte kein Vermögensverlust deswegen eintreten. Die Genossenschaftsmieter müssen an diesem Werterhaltungsproblem auch interessiert sein.

Kostensteigerung der öffentlich-rechtlichen Abgaben etc. seit 1970 in der Stadt Zürich

	1970	1974	1975	1976	Erhöhung in % 1970/1976
Wasser/m ³	21 Rp.	33 Rp.	33 Rp.	40 Rp.	110% ¹
+ Grundtaxe je Einheit	--	Fr. 20.-	Fr. 20.-	Fr. 25.-	
Abwasser/m ³	15 Rp.	15 Rp.	15 Rp.	30 Rp.	145% ¹
+ Grundtaxe je Einheit	--	Fr. 3.50	Fr. 20.-	Fr. 20.-	
Kehrichtabfuhr je Einheit	Fr. 8.-	Fr. 8.-	Fr. 10.40	Fr. 10.40	30%
Liegenschaftsteuer % des Steuerwertes	0,5	0,5	0,5	0,5	33,6% ¹
Gebäudeversicherung % des Assekuranzwertes	0,45	0,45	0,45	0,45	51,5% ¹
% des Basiswertes	(320)	(550)	(600)	(550)	
				+ 0,05 % für Erdbebenfonds	
Stromkosten HT/kWh	16 Rp.	18 Rp.	18 Rp.	25 Rp.	50%
NT/kWh	4 Rp.	4 Rp.	4 Rp.	4,5 Rp.	12,5%
Wärme/Tag/kWh	8 Rp.	8 Rp.	11 Rp.	11 Rp.	37,5%

¹ Im gewogenen Mittel

Sind die Mietzinse bei sinkenden Hypothekarzinsfüssen zu senken?

Bis jetzt kennt man keine allgemeine, gesetzliche Regelung. Die Möglichkeit, bei subventionierten Wohnungen den Zins zu senken, wird vom Bund und Kanton geregelt. Ein entsprechendes Rundschreiben ist angesagt.

In Zeiten des steigenden Hypothekarzinssatzes und der Wohnungsnot wurden den privaten Hausbesitzern pro ¼% Zinssteigerung 5, bzw. 3,5% Mietzinserrhöhung zugebilligt und dazu jährliche generelle Aufschläge, Erhöhungen zur Kaufkraftsicherung des Kapitals, quartierübliche Mietzinse usw. Den Genossenschaften demgegenüber wurde der Prozentsatz der Erhöhung bis auf ein hundertstel Prozent genau ausgerechnet! Im subventionierten Wohnungsbau ist deshalb auch mit vorgeschriebenen Mietzinsabschlägen zu rechnen.

In Vorbereitung ist ein Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. Die Abschläge, bzw. die Möglichkeiten der Mieter, solche bei Berechtigung zu erwirken, werden darin ebenfalls geregelt sein.

Das Ausmass dieser Abschläge beim subventionierten Wohnungsbau wird nicht generalisiert werden können, sondern es ist von einigen anderen Voraussetzungen abhängig. Zielsetzung dabei ist, bei den Altbauten die Reservebildung zu verbessern, was automatisch zu einer Annäherung zwischen den Mietzinsen bei Alt- und Neubauten führen wird.

So sollen z. B. wertvermehrnde Verbesserungen, die in den letzten 5 Jahren erfolgten, aber nicht aktiviert worden sind, nun aktiviert werden. Dies führt zu einer gewissen Verrechnung mit den durch die sinkenden Hypothekarzinsfüsse bedingten Abschlägen. Ferner kommt

Voranzeige: Arbeitstagung SVW

Samstag: 12. März 1977, im Hotel Emmenthal in Olten
Themen:

1. Zivil- und strafrechtliche Haftung in der Genossenschaft. Referent: Hch. Meister
 2. Vermietungsprobleme in der Rezession. Referent: P. Sibler
- Die zur Anmeldung benötigten Unterlagen werden den Mitgliedgenossenschaften direkt zugestellt.