

Neues Mietzinsmodell im günstigen Wohnungsbau

Autor(en): **Tschäppeller, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **69 (1994)**

Heft 1

PDF erstellt am: **11.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106088>

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.

NEUES MIETZINSMODELL IM GÜNSTIGEN WOHNUNGSBAU

PETER TSCHÄPPELER

Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt betreffen immer auch den preisgünstigen Wohnungsbau und damit verbunden die genossenschaftliche Tätigkeit: hohe Landpreise, Hypozinse und Baukosten wirkten sich in den letzten Jahren ganz einschneidend und nachhaltig bei jenen Bauträgern aus, die sparen müssen und wollen. Der Anteil neu erstellter Genossenschaftswohnungen am drastisch verminderten Wohnungszuwachs hat sich gegenüber dem Stand vor zwanzig Jahren halbiert. Trotz verstärkter Wohnbauförderung des Bundes, der Kantone und Gemeinden. Gemeinnützige, das heisst der Spekulation entzogene Wohnungen könnten den allgemeinen Wohnungsmarkt tatsächlich beeinflussen, sofern ein entsprechend relevantes Angebot vorhanden wäre. Mit einem Anteil am gesamtschweizerischen Wohnungsbestand von 4 Prozent wird diese Voraussetzung nicht erreicht.

Die rückläufige, gemeinnützige Bautätigkeit kann im wesentlichen auf zwei Ursachen zurückgeführt werden: Einerseits sind die objektiven Realisierungsschwierigkeiten infolge verschlechterter Voraussetzungen zum Bauen zu nennen. Andererseits fällt die vielfach mangelnde Motivation von Genossenschaf tern und ihren Organisationen, auch nach Befriedigung der eigenen Bedürfnisse aktiv zu bleiben, ins Gewicht.

Eigentlich war der Genossenschaftsgedanke immer mit Selbsthilfe verbunden – heute wird dieser Begriff vielfach als «Hilfe für sich selbst» verstanden und weniger als solidarisches Handeln unter den Mietern. Für die Aktivierung des preisgünstigen Wohnungsbaus sind – als Ergänzung zur öffentlichen Hilfe – weitere Erleichterungen vonnöten. Unsere Ideen im Mietzinsmodell 3x3 knüpfen an den bereits erwähnten, ursprünglichen Selbsthilfegedanken der Genossenschaften an: vorgängig einer Inanspruchnahme öffentlicher Hilfe sollen eigene Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Zwei Bereiche bieten sich dafür an:

ERSTENS Der Mieter engagiert sich in einem für ihn tragbaren Mass an der Baufinanzierung durch die Gewährung eines Darlehens. Er erklärt sich ferner bereit, die

anfänglich nicht kostendeckende, das heisst verbilligte Miete über regelmässige Mietzinserhöhungen auszugleichen. Geboten wird ihm dafür eine Anfangsmiete unterhalb jener des WEG und eine Verzinsung seines Darlehens. Je nach Absichten des Vermieters stehen ihm ausserdem ein erweiterter Kündigungsschutz zu, eventuell weiterreichende Ausgestaltungsfreiheiten seiner Wohnung, eventuell die Aussicht auf einen späteren Wohnungserwerb.

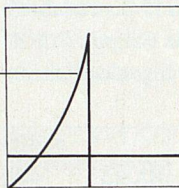
ZWEITENS Eine geschickte Finanzplanung des Bauträgers erlaubt, die Ertragslücken aus den anfänglich verbilligten Mieten auszugleichen. Dazu bietet das Modell 3x3 folgende Ideen: Die Finanzplanung einer Liegenschaft muss auf ihrem Gesamtertrag, d.h. auf Betriebsertrag und Wertzuwachs, beruhen. Auf längere Zeitabschnitte bezogen steigen teuerungsbedingt die Mieten. Wachsende Erträge bedeuten steigende Ertrags- und Verkehrswerte – die Liegenschaften erfahren einen Wertzuwachs. Die Renditerechnungen haben also die zeitliche Entwicklung von Kosten und Ertrag insgesamt zu berücksichtigen.

Vier Massnahmen sind vorgesehen, um Einnahmen und Aufwand aufeinander abzustimmen: Eine erste Massnahme betrifft den Aufwand für Unterhalt und Verwaltung. Er kann in der Anfangsmiete kleiner als üblich angesetzt werden, später findet eine Anhebung statt. Für die Anfangsmiete ergibt sich daraus eine *erste Mietzinsreduktion*. Eine zweite Massnahme betrifft die zweite Hypothek. Ihre Amortisation braucht nicht gleichmässig zu verlaufen. Sie kann anfangs klein, später ansteigend sein und entspricht so den wachsenden Mieten. (Vgl. Grafik 1)

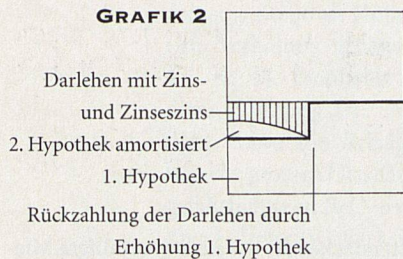
Daraus ergibt sich eine *zweite Mietzinsreduktion*: Die anfänglich tiefer angesetzte Amortisation wirkt sich verbilligend auf die Anfangsmiete aus. Die wachsenden Mieten erlauben stark progressive Amortisationen; in 12 bis 14 Jahren ist die zweite Hypothek abgetragen. Eine dritte Massnahme betrifft die Restfinanzierung: Der Zins für Eigenkapital, Mieterdarlehen und Darlehen Dritter (etwa 20%) wird während 12 Jahren nicht ausbezahlt, sondern aufgerechnet.

GRAFIK 1

stark progressive
Amortisation nach 3x3
übliche gleichmässige
Amortisation



Gestiegene Ertragswerte als Folge steigender Mieten erlauben nach 12 bis 14 Jahren eine Erhöhung der ersten Hypothek. Damit wird die Rückzahlung samt Zins möglich (Grafik 2). Daraus ergibt sich eine *dritte Mietzinsreduktion*.



Eine vierte Massnahme sieht die Verbilligung der Anfangsmiete in den ersten 4 Jahren um 1 bis 1 1/2 Prozent der Anlagekosten vor. Der Kostenausgleich erfolgt durch eine

Erhöhung der Anlagekosten. Eine *vierte Mietzinsreduktion* wird erreicht.

Grafik 3 zeigt die Strukturierung der Finanzierung und Lastenrechnung: Die erste Gruppe BASIS enthält Kosten, die in allen 3 Zeitabschnitten entstehen: Zins der ersten Hypothek und Aufwand für Unterhalt und Verwaltung einerseits, den Mietertrag andererseits. Die Differenz ist eine stets positive Quote Q. Die zweite Gruppe AMO umfasst Zins und Amortisation der zweiten Hypothek. Dafür steht Q zur Verfügung. Nach dem ersten Zeitabschnitt von 12 bis 14 Jahren ist die zweite Hypothek getilgt. Die dritte Gruppe POOL umfasst die Rechnung von Darlehen und Eigenkapital. Im ersten Zeitabschnitt werden die Zinsen aufgerechnet, in einem zweiten werden Zins und Darlehen (exkl. Mieterdarlehen) ausbezahlt. In einem dritten Zeitabschnitt besteht nur eine erste erhöhte Hypothek, das Mieterdarlehen und das Eigenkapital. Die Zinsen dafür beanspruchen nur einen Teil von Q, der Rest steht unter anderem für weitere Projekte zur Verfügung.

Konkret wirken sich die vorgeschlagenen Massnahmen wie folgt aus:

MODELL 3x3 MIETE Bei 400 000 Franken Anlagekosten ergibt sich aus der Modellrechnung 3x3 eine Anfangsmiete von 20400 Franken, entspricht 5,1 Pro-

zent der Anlagekosten. (Stand Hypozinsen Juni 1993, 6 Prozent für erste Hypothek, 6,25 Prozent für zweite Hypothek. Entsprechende WEG-Verbilligung 5,6 Prozent.) Ergänzende Subjekthilfen der öffentlichen Hand sind durchaus möglich und gewinnen nur an Wirkung.

MODELL 3x3 MIETE SPAR Nach Rückzahlung der zweiten Hypothek und der Darlehen entstehen beträchtliche Überschüsse. Gemeinnützige Bauträger verfügen damit über Mittel zur Finanzierung weiterer Projekte. Ein Teil davon kann aber auch den Mietern gutgeschrieben werden. Zusammen mit Darlehen und Zinsen entsteht ein Mietersparkapital.

MODELL 3x3 MIETE – SPAR – KAUF Für den Erwerb von Eigentum bestehen zwei Haupthindernisse: das fehlende Angebot preisgünstiger Objekte und – vielfach – das mangelnde Eigenkapital. Mit Modell 3x3 kann das Angebot preisgünstiger Wohnungen verbessert und die Eigenkapitalbildung erleichtert werden.

Zusammenfassend bieten die Bausteine des Modells 3x3 reelle Perspektiven für die Aktivierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Ihre flexible Anwendbarkeit erlaubt, den jeweils verschiedenen Voraussetzungen der Bauträger zu entsprechen.

Kostengruppen		
BASIS	AMO	POOL
1. Zeitabschnitt 1.–12. Jahr		
Differenz Ertrag Aufwand	Zins+ Amo 2. Hypothek	Darlehenszins aufgerechnet
2. Zeitabschnitt 13.–14. Jahr		
Differenz Ertrag Aufwand		Rückzahlung Darlehen + Zins
3. Zeitabschnitt nach 14 Jahren		
Differenz Ertrag Aufwand		Zins Mieterdarlehen
		neue Projekte

GRAFIK 3

Interessierte können sich für Auskünfte wie auch weitergehende Beratungen an folgende Adresse wenden:

Geschäftsstelle Modell 3x3:
REINHARD + PARTNER
PLANER + ARCHITEKTEN AG
Elfenauweg 73, 3006 Bern
Telefon: 031 359 31 24 oder ..11
Telefax: 031 359 31 31

Die Ideen sind auch in einer Broschüre ausführlicher dargestellt. Sie kann zum Preis von 30 Franken bei obiger Adresse bezogen werden.

Der Autor Peter Tschäppeler ist Mitarbeiter der Reinhard + Partner AG.

Heizkostenverteiler?
Wir beraten Sie bei Ihrer Lösung!

ANDENMATTEN
HAUSTECHNIK

Zürich · Zug, Tel. 01 · 261 00 90, Fax 01 · 261 08 90

Ihr Maler
mit Ideen und
Erfahrung

**Schaub
Maler**

Hofackerstr. 33
8032 Zürich
Tel. 01 - 381 33 33