

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 32 (1957)
Heft: 8

Artikel: Die Hauseigentümer fordern eine Anpassung der Mietzinse an die Hypothekarzinsse
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102924>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

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

Die Hauseigentümer fordern eine Anpassung der Mietzinse an die Hypothekarzinsse

Der «Schweizerische Hauseigentümer» berichtet, der Zentralvorstand des Schweizerischen Hauseigentümergebietes habe beschlossen, «unverzüglich eine Eingabe an den Bundesrat zu richten mit dem Begehren auf Anpassung der Mietzinse an die gesteigerten Kapitalkosten. Diese Anpassung ist als eine Sonderaktion zu betrachten und hat nichts zu tun mit den vom Gesetz vorgesehenen und von uns schon im November letzten Jahres geforderten Lockerungsmaßnahmen. Die Hypothekarzinsserhöhungen bringen neue, nicht voraussehbare Kostensteigerungen, die eine besondere Berücksichtigung verlangen.

Nachdem die Zinsen ganz allgemein gestiegen sind und damit eine Ertragsverbesserung aller Kapitalanlagen erfolgte, muß auch das gesamte in einem Haus angelegte Kapital, das heißt sowohl das Fremd- wie auch das Eigenkapital, eine höhere Verzinsung erhalten. Die Erhöhung ist also nicht nur von den effektiv geschuldeten Hypotheken, sondern vom gesamten Verkehrswert der Liegenschaft zu berechnen, ohne Rücksicht auf das Verhältnis von Fremd- und Eigenkapital. Je nach der Bruttorendite einer Liegenschaft ergibt sich die folgende Rechnung:

Verkehrswert 100 000 Franken, Bruttorendite 6 Prozent, Mietzinseinnahmen 6000 Franken, Erhöhung $\frac{1}{4}$ Prozent von 100 000 Franken = 250 Franken. 250 Franken in Prozenten des Mietzinses

$$\frac{250 \times 100}{6000} = 4,16 \text{ Prozent.}$$

Bei einer Bruttorendite von 5 Prozent mit Mietzinseinnahmen von 5000 Franken:

$$\frac{250 \times 100}{5000} = 5 \text{ Prozent.}$$

Zum Ausgleich einer Erhöhung des Zinsfußes um $\frac{1}{4}$ Prozent ist also eine Mietzinsenerhöhung von 4,2 bis 5 Prozent notwendig. Wir erwarten deshalb für jede Erhöhung des Hypothekarzinses um $\frac{1}{4}$ Prozent eine Mietpreiserhöhung von 5 Prozent. Die kleine rechnerische Differenz in gewissen Fällen ist, abgesehen von der Vereinfachung des Verfahrens, schon deshalb gerechtfertigt, weil in der Regel die Hypothekarzinsserhöhungen kurzfristig erfolgen, wohingegen der Hauseigentümer an die vertraglichen Kündigungsfristen ge-

bunden ist, so daß er für eine längere Zeitspanne die Zins-erhöhung ohnehin selber tragen muß.

Da es sich bei der Erhöhung der Kapitalzinsen um eine allgemeine Erscheinung handelt, die sämtliche Hauseigentümer ohne Ausnahme betrifft, sollte die Erhöhung in Form einer generellen Bewilligung erfolgen. Irgendein Gesuchs- und Bewilligungsverfahren wäre unter diesen Umständen sinn- und zwecklos und müßte zu einer starken Aufblähung des Beamtenapparates führen.

Bezüglich des Termins ist daran zu denken, daß eine all-fällig bewilligte generelle Erhöhung erst auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin in Kraft gesetzt werden kann. Eine generelle Bewilligung sollte deshalb unbedingt noch vor dem 1. Oktober verfügt werden. Das würde in gewissen Fällen die Inkraftsetzung auf Neujahr erlauben. In zahlreichen anderen Fällen, wo der 1. Januar nicht als Kündigungstermin gilt, wäre die Erhöhung sogar erst auf das Frühjahr durchführbar, soweit der Mieter nicht freiwillig einem früheren Termin zustimmt.»

Hat man uns nicht gesagt, die Kapitalmarktpflege des Bundes diene der Erhaltung der Kaufkraft des Frankens?

Humor

Das Ammon-Märchen

Die Tante erzählte folgendes Märchen, das sie bei Herrn Professor Ammon geborgt hatte:

Es war einmal eine Wohnungsnot. Sie war dadurch verursacht, daß der Staat dem überwiegenden Teil der Hauseigentümer verbot, die Mietzinse zu erhöhen. Wahrscheinlich hatten aber die Hauseigentümer bei dem Marxisten Friedrich Engels gelesen, daß es genug Wohnungen gäbe, wenn sie richtig verteilt würden. Und da sie alle übrigen Bevölkerungskreise mit ihrer Selbstaufopferung für das gemeinsame Wohl in den Schatten stellen wollten, verlangten sie die völlige Freigabe der Mietzinse. Der Staat, gerührt ob so viel Selbstlosigkeit, gab diesem Begehren nach, und siehe da, was die Hauseigentümer geweissagt hatten – ihre Voraussagen waren schon immer zu mehr als hundert Prozent richtig –, trat ein. Es gab auf einmal einen Überfluß an Wohnungen, weil die Mieter samt und sonders sich mit weniger Wohnraum zufriedener gaben und die Besitzer der Villen mit großer Begeisterung arme Familien in ihre Häuser aufnahmen.

Das Überangebot an Wohnungen hatte ein Absinken der Mietzinse zur Folge, und die Spekulanten bauten nur noch Wohnungen, deren Mietzinse für jedermann erschwinglich waren. So waren alle glücklich – die Hauseigentümer, weil sie vom staatlichen Zwang befreit waren, und die Mieter, weil sie billig wohnten.

Wer es glaubt, bezahlt einen Taler.

A. A.

**LEHMANN & CIE. AG. ZÜRICH 8**
FLORASTR. 47 • TEL. 32 40 55, 32 40 77
SANITÄRE ANLAGEN • ZENTRALHEIZUNGEN REPARATUREN
SPEZIALITÄT: WARMWASSER-VERSORGUNGSANLAGEN