

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 33 (1958)
Heft: 3

Artikel: Eine Klarstellung
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102980>

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: 16.03.2025

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

Eine Klarstellung

Wir haben gar keine Lust, uns mit dem «Trumpf-Buur» auseinanderzusetzen; einige Anfragen veranlassen uns aber, etwas über die Auswirkung der Kapitalzinserhöhungen auf die Mietzinse allgemein und die Mietzinserrhöhung bei der «Rhenania»-Neuhausen speziell zu sagen.

Die meisten Bau- und Wohngenossenschaften berechnen ihre Rendite nach der Faustregel: «Zum mittleren Kapitalzinssatz sind zwei Prozent für alle übrigen Lasten zu schlagen.» Nun kommt es aber sehr darauf an, welche übrigen Lasten die Genossenschaft gemäß den Mietverträgen zu tragen hat. Je nach dem Ort und der Art des Mietobjektes ergeben sich erhebliche Unterschiede. Dazu kommt, daß oft nach dem Ortsgebrauch der Mieter gewisse Nebenlasten selbst tragen muß. Darum ist es nicht ratsam, die Bruttorendite nach der genannten Faustregel zu berechnen, sondern eine vollständige Lastenrechnung aufzustellen.

Nach der Faustregel ergibt sich meist folgende Rechnung für nicht subventionierte Bauten, wenn wir der Einfachheit halber einen Anlagewert von 100 000 Franken annehmen.

| | | | |
|--------------|----------|----------------|--------|
| I. Hypothek | 60 000.— | zu 3,5 Prozent | 2100.— |
| II. Hypothek | 35 000.— | zu 4 Prozent | 1400.— |
| Eigenkapital | 5 000.— | zu 3 Prozent | 150.— |
| Zinsendienst | | | 3650.— |

Mittlerer Zinssatz 3,65 Prozent, dazu 2 Prozent ergibt eine Bruttorendite von 5,65 Prozent, und die Mietzinse betragen Fr. 5650.—. Werden die Zinssätze für die beiden Hypotheken um $\frac{1}{4}$ Prozent erhöht, so ergibt dies Mehrlasten von Fr. 237,50, was eine Erhöhung der Mietzinse um rund 4,2 Prozent erfordert. Handelt es sich um ein älteres Objekt, so hat sich im Laufe der Zeit eine Verschiebung zwischen Hypotheken und Eigenkapital zufolge der Kapitalrückzahlungen ergeben, so daß der erforderliche Mietzinsaufschlag etwas kleiner wird.

Bei der «Rhenania» mußte die zweite Hypothek bisher nur zu 3,5 Prozent verzinst werden, und bei der Festsetzung der Rendite wurden zum mittleren Zinssatz nur 1,72 Prozent geschlagen. Der Zins für die zweite Hypothek wurde nun aber auf 4 Prozent heraufgesetzt, und die Genossenschaft sah sich genötigt, für die übrigen Lasten 1,92 Prozent einzusetzen, also immer noch weniger, als nach der Faustregel gegeben wäre.

Es ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

| | bisher | neu |
|----------------------|-----------------------|---------------|
| I. Hypothek | 60 000.— 3,5 % 2100.— | 3,75 % 2250.— |
| II. Hypothek | 35 000.— 3,5 % 1225.— | 4 % 1400.— |
| Eigenkapital | 5 000.— 3 % 150.— | 3 % 150.— |
| | 3475.— | 3800.— |
| Übrige Lasten | 1,72 % 1720.— | 1,92 % 1920.— |
| Ertrag | 5195.— | 5720.— |
| Rendite in Prozenten | 5,195 | 5,72 |

Der Mietzinsaufschlag beträgt rund 10,1 Prozent.

Als die Genossenschaft die Rendite zu niedrig ansetzte, machten ihr dies die Gegner selbstverständlich nicht zum Vorwurf. Jetzt aber, da sie den Fehler korrigiert, werden gleich alle Bau- und Wohngenossenschaften ungerechtfertigter Mietzinserrhöhungen bezichtigt.

Ein Beispiel mehr dafür, wie vorsichtig die Genossenschaften bei der Festsetzung ihrer Rendite sein müssen! Gts.

Hypothekarzins und Mietzins

Zur Vorstandskonferenz der Sektion Zürich

Die Erhöhung der Hypothekarzins zwingt auch die Baugenossenschaften, darüber zu entscheiden, ob die dadurch entstehenden Mehrbelastungen auf die Mieter und Genossenschaft abgewälzt werden soll oder ob Mittel und Wege zu suchen seien, wie diese erheblichen Aufwendungen zu Lasten der Betriebsrechnung genommen werden können.

Die große Bedeutung dieses Problems hat den Vorstand der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen bewogen, dazu Stellung zu nehmen und damit dem Wunsche eines großen Teils der Mitgliedschaft zu entsprechen. Diese Stellungnahme zu erörtern, war der Zweck einer Vorstandskonferenz, die am 10. Februar bei überaus starkem Aufmarsch der Sektionsmitglieder in Zürich stattfand. Der Finanzvorstand der Stadt Zürich, Stadtrat J. Peter, hatte sich in verdankenswerter Weise bereit erklärt, anschließend seinerseits über die Auswirkungen der Hypothekarzinserrhöhungen zu referieren.

Der Präsident der Sektion, Herr E. Stutz, formulierte die Stellungnahme des Sektionsvorstandes in folgender Weise: «Wir sind uns selbstverständlich bewußt, daß wir keine allgemeingültigen Rezepte ausstellen können und daß jede Genossenschaftsverwaltung darauf angewiesen ist, mit den eigenen Mitteln zu rechnen. Die Frage einer eventuellen Mietzinsanpassung muß daher gewissenhaft geprüft werden.

Jedoch: Alle Baugenossenschaften sind aufgebaut auf dem Prinzip der Selbsthilfe, sie wollen keine Gewinne erzielen. Diese Grundsätze sollen heute und in Zukunft hochgehalten werden. Nur dort, wo die Lastendeckung nicht mehr gewährleistet ist, sollte der Vorstand der Genossenschaft eine Erhöhung der Mietzinse in Erwägung ziehen, vorher aber unbedingt nach anderen Ausweichmöglichkeiten suchen. Als Hinweis möge erwähnt werden, daß zum Beispiel vorübergehend die Verzinsung der Fonds (Amortisationskonto und Erneuerungsfonds) herabgesetzt werden könnte. Dies würde zwar nur die Betriebsrechnung verbessern, aber den Mangel in der Geldbedarfsrechnung noch nicht ausgleichen. Vielleicht könnten aber noch Einsparungen erzielt werden, ohne den Unterhalt der Liegenschaften zu vernachlässigen.

Der Sektionsvorstand vertritt einmütig die Auffassung, daß die Genossenschaften und ihre maßgebenden Organe ihre Entscheide nicht überstürzen und möglichst die weitere Entwicklung abwarten sollen. Wenn aber eine Genossenschaft nach Ausschöpfung aller andern Möglichkeiten doch dazu kommen muß, eine Mietzinserrhöhung zu verlangen, dann darf sie dies unter keinen Umständen durchsetzen, ohne sich vorher mit den Mitgliedern darüber gründlich auszusprechen und so das Verständnis für diese Maßnahme zu wecken. Genossenschaften, die heute noch eine Rückvergütung oder einen Dauermieterrabatt ausrichten, sollten nach unserer Auffassung zuerst diese Vergünstigungen abschaffen.

Es ist daran zu denken, daß insbesondere die Gegner unserer Institutionen die Handlungsweise der Baugenossenschaften peinlichst überwachen.»

Auch Stadtrat J. Peter erklärte eingangs seiner Ausführungen, kein allgemeingültiges Rezept darüber ausstellen zu können, wie den Auswirkungen der Hypothekarzinsfußerrhöhung begegnet werden könnte. Auch er warnte davor, überhastete Entschlüsse zu fassen. Die weitere Entwicklung, die heute noch nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden kann, sollte in Ruhe abgewartet werden. Die Erhöhung der Hypothekarzins auf 3 $\frac{3}{4}$ Prozent ist zwar für die Baugenossen-