Das Wohnungseigentum = Le locataire propriétaire = Flats as the lodger's property

Objekttyp: **Chapter**

Zeitschrift: **Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift**

Band (Jahr): **1-5 (1947-1949)**

Heft 7

PDF erstellt am: **15.05.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Das Wohnungseigentum

Le locataire propriétaire
Flats as the lodger's property

Vom 25. Jahre an wird der Mensch nebst seinen übrigen Funktionen noch Mieter, sei es als Oberhaupt einer Familie oder als Alleinstehender.
In den darauf folgenden vierzig bis fünfzig Jahren bezahlt er, um wohnen zu dürfen, zehn volle Jahresgehälter. Der Mieter einer Vierzimmerwohnung bezahlt z. B. 70 000 bis 80 000 Franken. Neu hat die Wohnung samt Anteil am Bauland, vielleicht 40 000 Franken gekostet. Er hat also deren Wert zweimal voll bezahlt!
Legen wir jedoch einem Bauvorhaben einen Finanzierungsplan zugrunde, der das Wohnungseigentum zum Ziele hat, so gelangen wir zu folgendem Resultat:
Die Mieter bilden eine Baugesellschaft als juristische Trägerin und ein Bankinstitut oder eine Versicherungsgesellschaft besorgt die Finanzierung.
Der Wert untenstehender Einraumwohnung z. B. beträgt samt dem Anteil an schönem und teurem Land 21 500 Fr. Der zukünftige Wohnungsbesitzer leistet einen Eigenkapitalbeitrag von ca. 20 % oder 4500 Fr. Er hat zwei Jahre Zeit, um diesen Betrag einzuzahlen.

Die erste Hypothek einer Bank beträgt 13 000 Fr. zu 3½ %	455 Fr.
Die zweite Hypothek beträgt 4000 Fr. zu 4¼ %	170 Fr.
Gebühren und Abgaben, die Einlage in den Reparaturenfonds, Verwaltungskosten der Baugesellschaft (zusammen zirka 1 % des Wertes) betragen	235 Fr.
Als fester Mietzins sind zu zahlen im Jahr	860 Fr.

Verfügt der Bewohner über ein Jahreseinkommen von 7200 Fr., so darf er 18 % davon für die Miete ausgeben, d. h. 1260 Fr.; nach Abzug der festen Zinsen verbleiben ihm 400 Fr., die er zur Tilgung der Hypothekarschulden verwendet.

Wenn man die jährlich eintretende Zinsreduktion berücksichtigt, so ist die zweite Hypothek in 8 Jahren zurückbezahlt. Dann erhöht sich die Amortisationsquote der ersten Hypothek auf 570 Fr., und in weiteren 17½ Jahren ist auch diese getilgt. Nach 26 Jahren ist der Mieter zum Besitzer geworden, und er wohnt vom 55. Altersjahr an sozusagen gratis. Er bezahlt nur noch 235 Fr. im Jahr für Abgaben und Verwaltung. Zieht ein Mieter weg, so wird ihm der abgeschriebene Wert der Wohnung gemäß einer Einschätzung von der Baugesellschaft zurückvergütet. Ein neuer Mieter kann sich wiederum mit 20 % Eigenkapital in die Wohnung einkaufen und wird allmählich zu deren Besitzer.

Kann nur eine Anzahlung von 2000 Fr. geleistet werden, so verlängert sich die Amortisationszeit um vier Jahre.

Steigt jedoch das Einkommen eines Mieters, so kann die Amortisation erhöht und ihre Dauer abgekürzt werden.

Die große Zweiraumwohnung kann von zwei oder drei Personen bewohnt werden. Sie kostet 30 000 Franken samt Landanteil.

Heute bezahlt man für eine solche Wohnung zirka 1800 Fr. im Jahr bei unsubventionierten Bauten. Mit einem Einkommen von 9000 Fr. kann man sich diese Wohnung leisten. Im normalen Mietverhältnis werden in 30 Jahren 54 000 Fr. an Miete bezahlt.

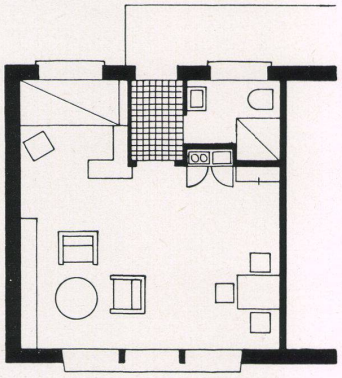
Wir kaufen uns mit 3000 Fr. ins Wohnungseigentum ein. Zinsen und Abgaben, zu den gleichen Ansätzen wie oben, betragen 1250 Fr., für die Amortisation haben wir 550 Fr. zur Verfügung, wenn wir den Jahreszins mit 1800 Fr. festlegen. Mit diesem Ansatz ist die zweite Hypothek in elf Jahren und die erste Hypothek in weiteren zwanzig Jahren vollständig getilgt.

Le locataire propriétaire

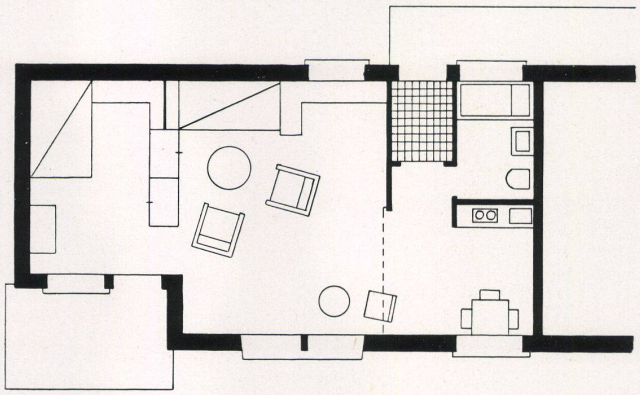
L'homme moyen devient locataire depuis sa 25me année.
Dans les quarante ou cinquante ans de sa vie, il payera dix ans de salaires pour son loyer. Il aura payé deux fois la valeur de son appartement.
La valeur de cet appartement-studio est de 21 500 francs. Apport du locataire 20 %, ou 4500 fr.

La première hypothèque d'une banque est de 13 000 fr. à 3½ %	455 fr.
La seconde hypothèque de 4000 fr. à 4¼ %	170 fr.
Frais et impôts, dépôt dans un fonds de réparation, frais d'administration de la société gérante, environ 1 % de la valeur totale	235 fr.
Loyer fixe à payer chaque année	860 fr.
Revenu par année	7200 fr.
18 % réservés pour le loyer	1260 fr.

restent 400 fr. pour l'amortisation des dettes hypothécaires.
La seconde hypothèque sera remboursée en 8½ ans, la première 17½ ans après.
Si le revenu augmente pendant la période d'habitation, le chiffre d'amortisation peut être augmenté, raccourcissant la durée.



Grundriß der Einraumwohnung mit Kochschrank
Plan de l'appartement-studio à cuisine-placard
Plan of the one-room apartment with kitchener



Grundriß der Zweiraumwohnung mit Terrasse
Plan de l'appartement de deux pièces à terrasse
Plan of the two-room apartment with balcony

Le grand appartement de deux pièces coûte 30 000 fr. s. Notre apport se monte à 3000 fr. s. L'intérêt et les frais se montent à 1250 fr. s., plus 550 fr. s. pour l'amortisation. Loyer par année 1800 fr. s.
La deuxième hypothèque est payée après onze ans, la première vingt ans plus tard.

Flats as the lodger's property

Most men pay for their lodgings from their 25th year. In forty to fifty years, the salary of ten whole years goes for rent. The amount will be twice the price of the apartment.

This one-room apartment is worth 21 500 fr.

Own capital invested 20 %, or 4500 fr.	
First mortgage of a bank 13 000 fr. at 3½ %	455 fr.
Second mortgage 4000 fr. at 4¼ %	170 fr.
Taxes and fees, contribution to the reparatory fund, administration fees of the real estate society, about 1 % of the total worth	235 fr.
Fixed rent per year	860 fr.
Annual income	7200 fr.
18 % of income for rent	1260 fr.

leave 400 fr. to reimburse the mortgages.

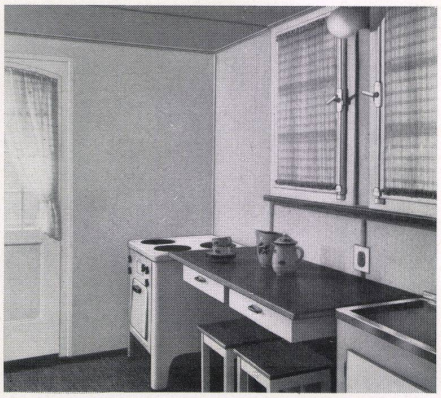
The second mortgage will be repaid in 8½ years, the first 17½ years afterwards.

If the income is raised during the period of habitation, the reimbursement rate may be increased, thus shortening the period.

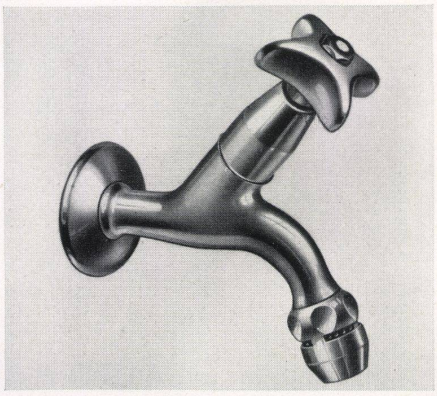
The large two-room apartment costs 30 000 Swiss francs. We invest a sum of 3000 Swiss francs. Interest and expenses amount to 1250 Swiss francs a year, 550 Swiss francs go for repayment rates. Annual rent 1800 Swiss francs.

The second mortgage is repaid after eleven years, the first twenty years afterwards.

1



2



1
Die Wände dieser Küche sind mit Glanzeternit der Eternit AG., Niederurnen, verkleidet. Als Bodenbelag, als Abdeckung der Tischfläche und für die Hocker wurde Linoleum verwendet. Dadurch entsteht eine Einheit zwischen Wand und Apparaten, zwischen Boden und Möbeln. Dies hilft optisch den Raum vergrößern und schafft Hygiene. In der modernen Küche spielen Wasser, Rauch und Dampf keine große Rolle mehr.

2
Ein formschöner Wasserhahn der Firma AG. Oederlin & Cie., Armaturenfabrik und Metallgießerei, Baden, für den Spültisch der Küche.