Hypothekarzins- und Mietzinsreduktion

Autor(en): **Straub, K. / Steinmann, P.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **5 (1930)**

Heft 12

PDF erstellt am: **11.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-100581

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

Im Zeichen des Zinsrückgangs

Ueber die gegenwärtige Lage auf dem Geld- und Kapitalmarkt orientiert kurz das Monatsbulletin der Zürcher Kantonalbank vom Oktober:

«Seit dem Sommer 1930 hat sich die Tendenz nach Verbilligung der Geldleihsätze abermals in unerwarteter Weise verschärft. Die am 10. Juli 1930 erfolgte Herabsetzung des offoziellen Diskontosatzes der Schweizerischen Nationalbank um ½% auf 2½% (einem bisher von der Bank nie erreichten Tiefstand) und ihres Lombardsatzes auf 3½% hat den Zürcher Banken Veranlassung gegeben, die Zinssätze für Kreditoren- und Checkkonti wie für Debitorenrechnungen um je ½% zu ermässigen. Unsere Bank ist dieser Bewegung gefolgt und hat in entsprechendem Masse auch den Zinsfuss für Faustpfanddarlehen, je nach der dafür geleisteten Dekkung, herabgesetzt.

Inzwischen hat sich der Abstand des privaten Diskontosatzes vom offiziellen um mehr als 1% vertieft und ist für erstklassiges Wechselmaterial selbst unter 1⅜% gesunken. In entsprechender Weise ist der Leitsatz für andere kurzfristige Anlagen zurückgegangen und die Schwierigkeit, Abnehmer für Geld auf kurze Frist zu finden, gestiegen. Es liegt auf der Hand, dass solche Verhältnisse, die sich übrigens in den meisten Ländern mit gesunder Wirtschaftsverfassung zeigen, aber in unserem Lande noch durch den Zufluss auswärtiger Kapitalien gesteigert worden sind, zu Zinseinbussen führen müssen, zu deren Vermeidung die Banken gezwungen sind, auch auf dem ihnen anvertrauten Geld einen Zinsabschlag eintreten zu lassen. So ist unser Institut dazu gekommen, ab 1. Oktober a. c. den Zinsfuss auf Spareinlagen um ¼% und denjenigen auf Guthaben in Kontokorrent-Heften um ½% herabzusetzen. In einzelnen Fällen können sich die Abwehrmassnahmen bis zur Ablehnung der Entgegennahme fremder Gelder, die voraussichtlich unserer Wirtschaft nicht auf die Dauer zur Verfügung gestellt werden wollen, steigern.

Dieselbe Tendenz hat auf die relativ langfristigen Obligationengelder übergegriffen. Die meisten grösseren Banken geben heute Kassa-Obligationen nur noch zu 4% aus und viele bieten diesen Satz nunmehr auch in Konversion fälliger Titel an. Das Publikum scheint sich allmählich mit der neuen Situation abzufinden, nachdem die Erwartung vieler, dass die Zinssätze auch dieses Jahr auf den Herbst hin wieder anziehen werden, sich nicht erfüllt hat. So beobachten wir denn, dass auch auf dem langfristigen Anlagemarkt der Zinssatz von 4% in siegreichem Vordringen begriffen ist. Nach dem Vorbild einer Bundesanleihe, die im August mit gutem Erfolg placiert worden ist, haben auch die Kantone und selbst grössere Gemeinwesen ihre Konversionsanleihen neuerdings zu 4%, wenn auch mit einem Disagio von 1½—2½%, unterzubringen vermocht, während für Industrie-Unternehmungen noch der Satz von 4½% der Lage angemessen erscheint. Parallel mit dieser Tendenz hat sich die Renditenbasis der festverzinslichen Werte an der Börse auf unter 4% gesenkt, was in den starken Kurssteigerungen der erstklassigen Obligationen zum Audruck gekommen ist.

Dass unter solchen Umständen auch der Sparkassazinsfuss auf 3¾% nicht stehen bleiben kann, ist eine natürliche Konsequenz, pflegt er doch, da die Sparkassagelder leicht verfügbar sein und daher von den Banken zum Teil in kurzfristigen Anlagen investiert werden sollen, mindestens ½% Abstand vom Satze der Kassaobligationen zu halten, vor denen die Spareinlagen ja noch den Vorzug voraus haben, dass sie weder mit Titelstempel noch mit einer Abgabe auf dem Zinsertrag belastet sind. Bereits haben mehrere Bankinstitute die Herabsetzung des Sparkassazinsfusses auf Neujahr auf 3½% in Aussicht genommen und andere dürften ihnen darin folgen.

Endlich hat sich die Bewegung auch auf den Hypothekarzinsfuss ausgewirkt. Allerdings kann sich die heutige Geldflüssigkeit zunächst mehr nur bei neuen Anlagen geltend machen, die gewöhnlich auch durch neu aufgenommene Gelder bestritten werden. Der Senkung des Zinsfusses auch auf dem alten Bestand steht hemmend der Umstand entgegene, dass die früher dafür aufgenommenen Gelder meistens noch für einige Jahre auf den bei ihrer Ausgabe geltenden Zinssatz festgelegt sind und dass ihr durchschnittlicher Zins nur allmählich durch Konversion gesenkt werden kann. Dieser Durchschnittszins betrug z. B. bei unserem Institut Ende Dezember 1929 noch 4,857% und ist trotz der Verbilligung des neuen Obligationengeldes bis zum 30. September 1930 nur auf 4,801% gesunken.

Wenn sich die Zürcher Kantonalbank trotzdem entschlossen hat, den Zinsfuss auf allen bisher zu 5¼% verzinslichen Schuldbriefen ab 1. Oktober 1930 auf 5% und auf den bisher zu 5% verzinslichen Titeln ab 1. Januar 1931 auf 4¾% zu ermässigen, so bedeutet das bei einem Gesamtschuldbriefbestand von über ¾ Milliarden Franken einen gewaltigen Zinsausfall, der nur allmählich durch den Rückgang der Zinslast auf Obligationen wettgemacht werden kann und daher die Reduktion des Sparkassazinsfusses ohne weiteres rechtfertigt.

Mit diesem folgenschweren Schritt hofft unser Institut an seinem Ort beizutragen zu einer Erleichterung der Wirtschaftskrise, die in unserem Lande wohl noch nicht ihre volle Auswirkung erreicht hat. Nicht nur die durch neuerlichen Milchpreisabschlag in ihrer Rendite verkürzte Landwirtschaft, sondern auch die Kreise der städtischen Mieterschaft dürften dieser Erleichterung direkt oder indirekt teilhaftig werden. Diese wird sich verallgemeinern, wenn das Beispiel der Kantonalbank auch von andern Hypothekarinstituten und privaten Schuldbriefgläubigern befolgt wird».

Beigefügt werden darf noch, dass die Zürcher Kantonalbank den gemeinnützigen Baugenossenschaften gemäss Gesetz eine Zinsermässigung gewährt, indem sie für alle Schuldbriefe ohne Rücksicht auf deren Höhe 4¾% verrechnet.

Hypothekarzins- und Mietzinsreduktion

Mitteilung
an die Mieter der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, Zürich.

Werte Genossenschafter!

In der öffentlichen Diskussion in der Tagespresse ist in letzter Zeit die obige Frage des öftern behandelt worden. Als Folge der Verbilligung der Zinssätze sind auch uns eine erfreuliche Anzahl Hypothekar-Zinsreduktionen von unseren Darlehensgebern zugestanden worden, die meisten mit Wirkung ab 1. Januar 1931. Hervorzuheben ist, dass vor allem die Zürcher Kantonalbank die weitgehendste Reduktion eintreten liess.

Der Vorstand hat sich dann sofort mit der Frage beschäftigt, auf welch geeignetste Weise wir unsere Mieter an diesen Reduktionen teilnehmen lassen könnten. Die Frage war aus folgenden Erwägungen und Tatsachen heraus nicht ganz einfach zu behandeln:

Erstens besteht heute absolut keine Gewissheit, wie lange diese rückläufige Zinsbewegung anhält, ob das heutige Mass von Dauer sein kann. Es sprechen sicher verschiedene Momente heute schon dafür, dass allzugrosser Optimismus nicht am Platze ist. So halten wir dafür, dass die heutige Zinsreduktion weitgehend darauf zurückzuführen ist, dass derzeit grosse Mengen ausländisches Fluchtkapital in der Schweiz untergebracht wurde, das, wenn im Ausland sich die wirtschaftlichen Verhältnisse bessern, sofort wieder gün-

stiger rentierenden Unternehmungen zufliessen und so der Schweiz wieder entzogen wird, was dann möglicherweise wieder zu einer Zinserhöhung führen kann.

Zweitens erfolgte die Zinsherabsetzung nur auf einem Teil unserer rund Fr. 13,200,000.— betragenden festen I. Hypotheken. Wir haben eine ganze Anzahl Wohnkolonien, auf deren Hypotheken bis heute gar keine Zinsherabsetzung eintrat.

Drittens haben wir aus dem Anfang der Bautätigkeit her noch einige Wohnkolonien, die seit Jahren keine genügende Rendite aufwiesen, deren Ergebnis nicht zu den ordentlichen Abschreibungen und Rückstellungen reichte. Momente, vor allem

1. Die Unsicherheit in der Entwicklung der Zinssätze
2. die ungleichmässig eingetretene Reduktion der Zinse

veranlassten uns, in der Sache folgenden Weg einzuschlagen:

Die ersparten Zinsauslagen werden im Laufe eines Jahres einem Mietausgleichs-Konto gutgeschrieben, aus dem am Ende eines Rechnungsjahres, erstmals Ende 1931, an die Mieter der A. B. Z. Rückvergütungen ausgerichtet werden gemäss nachstehender Wegleitung:

I. Bei Kolonien mit bisher ungenügender Rendite wird die auf die Hypotheken erhaltene Zinsreduktion den Kolonien selbst gutgeschrieben zur Verbesserung der Rendite, für vermehrte Abschreibungen und Rückstellungen bis zur Höhe einer der städtischen Verordnung entsprechenden Rendite. Ein Ueberschuss über die in der städtischen Verordnung vorgesehene Minimalrendite wird dem Konto «Mietzinsausgleich» überwiesen.

II. Bei Kolonien mit bisher genügender Rendite wird die Zinsersparnis auf Hypothekenzinse voll dem Mietzinsausgleichs-Konto überwiesen.

Für die Verteilung der Rückvergütung soll folgendes wegleitend sein:

a) An der Verteilung partizipieren alle Kolonien, die bis zum 1. Januar 1929 fertig gestellt waren. Die Kolonien Entlisberg II und Toblerstrasse werden davon ausgeschlossen, weil diese beiden Kolonien zufolge grosser Kostenüberschreitungen, die teilweise von Verbesserungen der Wohnungen herrühren, eine zu niedrige Rendite aufweisen. Diese Mietzinse hätten ordentlicherweise erhöht werden müssen, um nur die Minimalrendite zu erhalten.

b) Einfamilienhäuser mit zu niedriger Rendite werden keine Rückvergütungen erhalten.

c) Die Verteilung der Rückvergütung soll proportional der Zimmerzahl einer Wohnung erfolgen. Um einen gerechteren Ausgleich zwischen Parterre-Wohnung und Stockwerkwohnungen zu erhalten, wird bei der Verteilung den Parterre-Wohnungen vorab ein bestimmter Betrag pro Wohnung (Fr. 10.— bis 12.—) gutgeschrieben, und nachher werden sie noch in gleichem Verhältnis wie die übrigen Wohnungen an der Rückvergütung teilnehmen.

Damit erreichen wir:

1. dass fast alle Mieter an der Zinsreduktion teilhaben;
2. dass auch noch später eintretende Hypothekarzins-Reduktionen berücksichtigt werden können.
3. dass wegen der Unsicherheit der Zinslage dem jeweiligen Stand der Zinssätze für die einzelnen Hypotheken am besten Rechnung getragen werden kann.
4. dass eine heutige Aenderung der Mietverträge noch nicht nötig wird, diese event. erst vorgenommen werden kann, wenn die Reduktion der Hypothekarzinse von Dauer sein sollte.

Nach dem heutigen Ergebnis der erhaltenen Reduktionen wären wir per Ende 1931 voraussichtlich in der Lage, per Zimmer der Stockwerkwohnungen rund Fr. 5.—, für eine 3-Zimmerwohnung also ca. Fr. 15.— auszurichten. Ausdrücklich muss darauf hingewiesen werden, dass auch bei dieser Regelung noch eine ganze Anzahl von Kolonien nicht die wünschbare Rendite aufweisen. Es lag jedoch dem Vorstand viel daran, den Mietern die Wohltat des Zinsrückganges zugute kommen zu lassen.

Wir glauben, dass wir mit diesem Beschluss sowohl den Interessen der einzelnen Mieter und denen der Gesamtgenossenschaft gerecht werden und eine den Verhältnissen am besten entsprechende Lösung gefunden haben. Der Beschluss des Vorstandes ist von der Vertrauensleute-Versammlung vom 25. November a. c. mit Befriedigung aufgenommen worden.

Mit genossenschaftlichen Grüssen

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

K. Straub P. Steinmann

Zürich den 1. Dezember 1930.

Verständigung des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen mit der Internationalen Federation für Wohnungswesen und Städtebau

(Mitteilung des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen.)

Wie unsern Mitgliedern bekannt ist, hatten die internationalen Vertreter der Wohnungsreform zunächst die Absicht gehabt, eine Sektion im Rahmen der «International Federation» in London zu bilden, und hatte die Federation im Hinblick auf die Bildung dieser Sektion im Jahre 1926 auf dem Internationalen Kongress für Wohnungswesen und Städtebau den Namen «International Federation for Housing and Town Planning» angenommen. Als Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit hatten die Wohnungsreformer verlangt, dass die Sektion ein eigenes Sekretariat mit einem fachkundigen Sekretär erhalte und das Recht haben sollte, die für ihre Arbeit erforderlichen Mittel durch Beiträge der an der Wohnungsreform interessierten Körperschaften, Organisationen und Einzelpersonen selbst zu beschaffen. Diese Bedingungen waren von der Federation zunächst genehmigt worden, doch waren führenden Mitgliedern der Federation später Bedenken gekommen, und als nach mehrjährigen Verhandlungen auf dem Kongress in Paris die Entscheidung über die Bildung einer Wohnungssektion erneut auf unbestimmte Zeit verschoben werden sollte, entschlossen sich die Wohnungsreformer, selbständig vorzugehen und den Internationalen Verband für Wohnungswesen zu gründen, der auf der Mitgliederversammlung vom 12. Januar 1929 endgültig konstituiert wurde. Wir haben jedoch bei der Gründungsversammlung und auch später stets betont, dass wir stets gern bereit seien, über eine freundschaftliche Zusammenarbeit mit der Federation Vereinbarungen zu treffen.

Erfreulicherweise ist es nach längeren Vorbereitungen nunmehr am 23. April 1930 zu Verständigungsverhandlungen im Haag gekommen. Die Vertreter der beiden Organisationen einigten sich dabei auf die nachstehenden Vorschläge:

1. Nach dem Ergebnis der Aussprache würde es jetzt nicht zu einem praktischen Erfolg führen, wenn man versuchen würde, die Grundlagen für eine Zusammenfassung beider Organisationen zu formulieren. Die Vorschläge müssen sich daher auf die Methoden der Zusammenarbeit beschränken und es der künftigen Entwicklung überlassen, ob später eine Zusammenfassung beider Organisationen verwirklicht werden kann.

Diese Entschliessung veranlasst die Unterzeichneten folgende Vorschläge zu machen:

2. Um die Zusammenarbeit vorzubereiten und erfolgreich zu gestalten, empfehlen wir beiden Organisationen ein ständiges Komitee von 6 Mitgliedern zu bilden. (Jede Organisation ernennt 3 Mitglieder.) Dieses Komitee soll mit dem Bureaux beider Organisationen jährlich zusammenkommen, um sie bei der Wahl von Ort, Zeit und Verhandlungsthemen der Kongresse zu beraten.