

Zeitschrift: Schweizer Spiegel
Herausgeber: Guggenbühl und Huber
Band: 33 (1957-1958)
Heft: 8

Artikel: Rentiert ein Einfamilienhaus?
Autor: Brunner, Max
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1073518>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

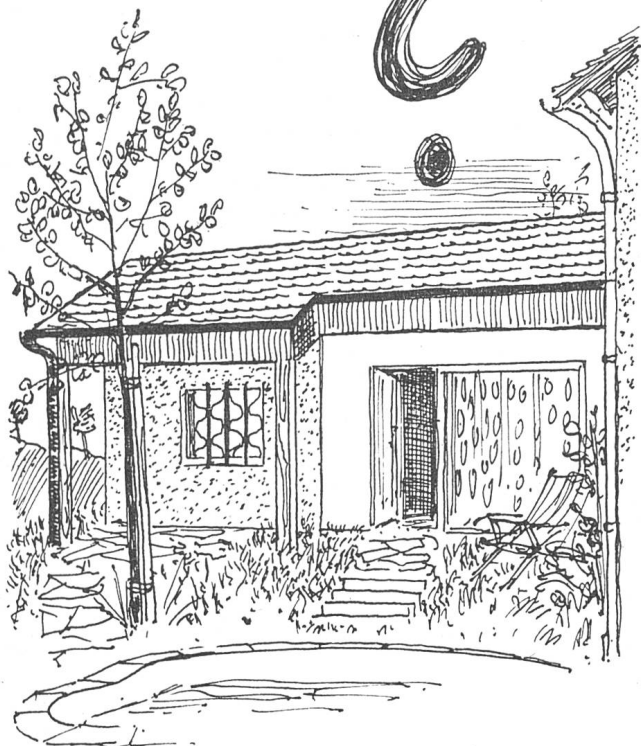
Terms of use

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 19.11.2025

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

Rentiert



ein Einfamilienhaus

Von Dr. Max Brunner

Wir haben den Verfasser, der als Sekretär des Hauseigentümer-Verbandes über eine jahrzehntelange Erfahrung verfügt, gebeten, in drei Artikeln Betrachtungen und Ratschläge über den Bau oder Kauf eines Hauses zu äußern.

Es sei gleich vorweg gesagt: Ein Einfamilienhaus rentiert nicht! Trotzdem wünscht sich doch ziemlich jeder, selbst wenn er noch so gut rechnen kann, ein eigenes Häuschen. Das ist ganz natürlich. Man denkt dabei an die Unabhängigkeit, die einem ein solches gewährt; man fühlt sich bereits in Gedanken frei, weil einem kein Hausmeister und kein Mieter mehr in die Quere kommt; man denkt an einen schönen Garten mit schattenspendenden Bäumen, an ein ruhig vertrautes Plätzchen, an

herrliche Aussicht und weiß Gott an was alles. Nur daran denkt man gewöhnlich nicht, daß dies alles viel, viel Geld kostet, so viel, daß es eben für die meisten beim bloßen Träumen sein Bewenden hat. Doch Luftschlösser sind auch schön!

Finanziell kann ein Einfamilienhaus schon deshalb nicht rentieren, weil hier eine Reihe von Kosten, wie z. B. für Pläne, Bauland, Dach, Fundamente, Kanalisation, Anschlußgebühren für Gas, Wasser und Elektrisch, Keller, Waschküche usw. ungefähr gleich groß sind wie für ein Miethaus, in welchem aber die Verzinsung der Anlagekosten auf mehrere Schultern verteilt wird, während sie beim Einfamilienhaus der Besitzer allein tragen muß.

Schon aus dieser einzigen Überlegung heraus ergibt sich, daß das Rentabelste ein großes Miethaus ist. Und am schlechtesten rentiert, wenn man hier überhaupt noch von Rentieren reden darf, das Einfamilienhaus!

Rein geldmäßig betrachtet bildet das Einfamilienhaus nicht einmal eine sichere Kapitalanlage. Denn ohne Zweifel ist die hier gebotene Wohngelegenheit für nur eine Familie außerordentlich teuer. In einer Krisenzeit aber fehlen für teure Ware die Käufer. Darum «zittern» auch in solchen Zeiten die protzigen Villen der Neureichen am stärksten; denn ihre Besitzer verfügen dann eben meist nicht über so viel Geld, daß es weiter reicht, als bloß zum Wichtigtun. Hinzu kommt noch, daß die das Hypothekengeschäft pflegenden Banken in solchen Zeiten ihre Zurückhaltung zuerst bei den riskanten Objekten und dubiosen Schuldner zeigen, bzw. ihre Darlehen kurzerhand zur Rückzahlung kündigen. Einfamilienhausbesitzer tun daher gut, sich diese Möglichkeit stets vor Augen zu halten und ihre finanzielle Lage in guten Zeiten zu festigen, denn schlechte Zeiten, in denen Hypotheken grundlos gekündigt werden, kommen immer wieder und von selber, vielleicht stehen sie sogar bereits vor der Tür.

Bedauerlicherweise ist es in unserem Land (von wenigen Kantonen abgesehen) nicht üblich, die Liegenschaften systematisch zu entschulden. Im Gegenteil, man belastet sie und läßt sie bleibend belastet. Ja, es gibt sogar Leute, und sie wännen sich erst noch gerissen, die allen Ernstes behaupten: Man muß Schulden haben, um bei den heutigen Steuerverhältnissen existieren zu können! Doch das ist dumm. Da kaufen dann diese Leute Obligatio-

nen und Aktien irgendwelcher Unternehmungen, von denen natürlich nur die wenigsten Leute wissen, was dahinter steckt. Fliegt dann aber so ein Unternehmen hoch, so geht damit auch das Hineingesteckte verloren, die eigenen Schulden aber, die bleiben todsicher. Es wäre daher ein Gebot der Vorsicht – und der Ehrlichkeit – zuerst diese Schulden zu tilgen und sich erst nachher an andern Gesellschaften finanziell zu beteiligen. An der sehr verbreiteten Unsitte, die Schulden nicht zu tilgen, sind jedoch zu einem schönen Teil die Steuerbehörden schuld. Statt eine Liegenschaft, die sich volkswirtschaftlich als gesunder Sparhafen erweist, steuerlich zu schonen, ja sogar zu bevorzugen, wird sie, weil sie offen zu Tage liegt und leicht erfaßt werden kann, wie eine Zitrone und in keinem Vergleich zu andern Vermögensbestandteilen ausgepreßt.

Als Kapitalanlage kommt also ein Einfamilienhaus nicht in Frage. Weit sicherer ist sein Gegenteil: Das Mietshaus im Arbeiterquartier. Diese Wohnungen – sie sind meist in jeder Hinsicht billig – verlangen nämlich wenig Unterhalt, weil sie einfach sind. Sie sind zwar im Verhältnis zu dem, was sie bieten, oft gar nicht so billig. Sie kennen indessen keine Krise, denn sie sind immer besetzt. Sie sind eben auch betragsmäßig billig, und gerade in solchen Zeiten ist die Nachfrage nach billiger Ware am größten. Jeder Preis wird nun einmal von der Nachfrage bestimmt; das ist geradezu ein ehernes Gesetz.

Anders verhält es sich mit den sogenannten bessern, komfortablen Mietwohnungen, einem Mittelding zwischen Einfamilienhaus und Mietshaus. Diese Wohnungen bieten zwar hinsichtlich ihrer Einrichtungen sehr viel, sind aber gerade deshalb auch teuer. Ihr jährlicher Mietzins beträgt gegenwärtig pro Zimmer rund 1000 Franken. In Krisenzeiten, in denen auch einem Teil der oberen Bevölkerungsschichten, wie man so sagt, der «Pulver» ausgeht, stehen solche Wohnungen dann leicht leer, oder sie sind in ihrem Mietzins stark zu senken. Die auf dem Hause lastenden Hypotheken müssen aber trotzdem weiter verzinst werden, andernfalls die Liegenschaft zur Zwangsverwertung gelangt. Häuser mit teuren Wohnungen sind ausgesprochene Krisenobjekte.

Dergleichen Überlegungen machen aber die Käufer eines Hauses, bei denen nicht selten die bloß gefühlsmäßig urteilende Frau noch den



Wann wird die Fahrt zum Mond einmal wohl Wirklichkeit und ganz real?
(Nicht vor der nächsten Ziehung!)

13. Mai

Ziehung der Interkantonalen Landes-Lotterie

Vollschutz-Policen



Verlangen Sie die Schrift
«Im Dienste der Familie», die eine ausführliche Beschreibung der Vollschutz-Policen enthält und kostenlos zugestellt wird.

COOP
LEBENSVERSICHERUNGS-GENOSSENSCHAFT
Basel, Aeschenvorstadt 67, Tel 061-221766

Kein einfach Volk der Hirten

von Adolf Guggenbühl

Betrachtungen zur schweizerischen
Gegenwart

3. Auflage. In Leinen Fr. 14.80

Im Gegensatz zu dem Buch «Es ist leichter als Du denkst», das dem einzelnen Menschen zeigt, wie er sein eigenes Leben besser gestalten könnte, befaßt sich der Verfasser in diesem Werk mit dem Schweizer Volk als Ganzem. Kleines wie Großes, Politik und Freizeitgestaltung, Kultur und Wirtschaft, Feiertag und Werktag werden in einem klaren Spiegel aufgefangen.

Auch bei einer einzelnen Tasse Kaffee brauchen Sie auf das volle, unverfälschte Aroma Ihres gewohnten Lieblingskaffees nicht zu verzichten. Sie haben ja den

Melitta Tassenfilter



Frühlingsleicht

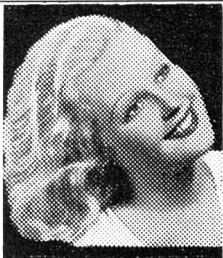
fühlen Sie sich, wenn Sie regelmässig den Tag mit einem erfrischenden

KOLLATH - Frühstück

beginnen. Versuchen Sie es einmal während zwei Wochen. Sie werden staunen über die gute Wirkung!

KOLLATH-Frühstück, Beutel à 500 g
Fr. 1.35

Erhältlich im Reformhaus und in führenden Lebensmittelgeschäften. Bezugsquellen-Nachweis durch E. Zwicky AG., Abt. Nahrungsmittel, Müllheim-Wigoltingen AG.



Natürliche Kräfte im

Birkenblut

aus reinem Alpenbirkensaft mit Arnika, pflegt und erhält die Schönheit und Fülle der Haare. Seit Jahrzehnten erfolgreich bei Haarausfall und spärlichem Wachstum.

Shampoo, Brillantinen, Fixateur. — Alpenkräuterzentrale am St. Gotthard, Faido TI

Ausschlag gibt, gewöhnlich nicht oder dann – zu spät! Zu ihrem Troste sei hier allerdings gesagt, daß es auch Bankdirektoren gibt, die dies ebenfalls erst zu spät merken.

Für sichere Kapitalanlagen kommen also Einfamilienhäuser, vor allem größere und luxuriös eingerichtete, nicht in Betracht. Sie werden auch schon in normalen Zeiten von den Banken nur bis zur Hälfte ihres Verkehrswertes belehnt, während dies bei gewöhnlichen Wohnhäusern üblicherweise mit zwei Dritteln, bei Fabrikgebäuden und schwer realisierbaren Liegenschaften aber nur mit einem Drittel der Fall ist. Das Einfamilienhaus hat also, und zwar je besser es eingerichtet ist, umso mehr, den Nachteil, daß es seinen Besitzer nicht bloß viel kostet, sondern auch, wenn er in finanziellen Nöten steckt, er darauf nur schwer Geld bekommt.

Nebst diesen Bedenken, die sich jeder Einfamilienhausbesitzer hinter die Ohren schreiben sollte, hat das Einfamilienhaus aber auch eine Reihe von Vorteilen, die jedoch selbst von seinen Insassen nicht immer gebührend – und dankbar genug – gewürdigt werden. Es sind dies die sogenannten Imponderabilien, die allerdings in unserem heutigen technischen und materialistischen Zeitalter nicht mehr das gelten, was sie im Grunde gelten sollten.

Betrachten wir also auch die schönere, sozusagen die sonnige Vorderseite des Einfamilienhauses; denn wo viel Schatten ist, ist auch viel Licht. Man verzeihe, daß wir zuerst das Haus durch den eher düstern Lieferanteneingang betreten haben; dafür hat uns aber auch nichts geblendet; unser Urteil bleibt nüchtern.

Das Wohnen im Einfamilienhaus, ganz besonders im freistehenden mit ansehnlichem Umgelände, gewährt zweifellos das höchste Maß an Freiheit und damit – man denke an die heutigen Bodenpreise! – auch zugleich den größten Luxus. König Ludwig XIV., der bekanntlich in Versailles für sich eines der schönsten Schlösser erbauen ließ, hat diesbezüglich mit Recht gesagt: Der größte Luxus ist der Luxus des Platzes, des Sich-vertuns!

Ganz abgesehen davon, daß man sich im Einfamilienhaus auch einrichten kann, wie man will, verschafft einem nur schon das Eigentum an Grund und Boden ein ganz anderes Gefühl, als wenn man mit seiner Familie irgendwo in Miete sitzt. Was muß es zum Beispiel für einen Eindruck auf ein Kind machen, wenn ihm der Vater sagt, daß es dies oder jenes

nicht tun dürfe, weil sonst der Hausmeister komme und ihnen vielleicht gar die Wohnung kündige? Was erleidet da die Autorität des Vaters in den Augen des Kindes für einen Schlag! Wie ganz anders fühlt sich dagegen ein Kind, das im Garten sein eigenes Blumenbeet und seinen eigenen Spielplatz besitzt, auf einen Baum klettern oder in einem Holzverschlag eigene Kaninchen halten darf, im stolzen Bewußtsein: das ist *unser* Haus, das ist *unser* Garten! Kinder, die im eigenen Hause aufwachsen, denken viel bodenständiger, vaterländischer, selbstbewußter; es gibt daraus solide Staatsbürger. Ihr Horizont beginnt sich schon von klein auf zu erweitern. Das Kind lernt auch schon früh begreifen, was Hypotheken und Handwerkerrechnungen, Steuern und Abgaben sind. Es weiß auch bereits, was hinter dem Besitz einer Liegenschaft steckt; es wird mit einem Wort selbständiger.

Selbst wenn ein Kind all dies nicht genau erfaßt, so fühlt es dies zum wenigsten, weil es von den andern Kindern darum beneidet wird. Das Einfamilienhaus gilt ja – nach allgemeiner Auffassung – als ein Zeichen von Wohlstand. Und es gibt Menschen, die vor der Wohlhabenheit eines andern – zusammenklappen! Auch hier zeigt sich eben der uralte Tanz ums goldene Kalb. Das ist zwar nichts Erhebendes, aber es ist sehr menschlich. Spekulanten und Schieber wissen dies vortrefflich auszunützen: zu ihrem Metier gehört denn ja auch bekanntlich eine Villa und ein Auto. Damit verschaffen sie sich dann jenen Kredit, worüber sich die Ehrlich-Naiven wundern, woher diese Leute nur das Geld haben. Dieses Geheimnis war indessen schon vor rund 2000 Jahren Cicero bekannt. Er soll ein gewiegter Liegenschaftenspekulant gewesen sein (er hatte zur Verwaltung seiner 21 Villen und Miethäuser sowie zum An- und Verkauf von Liegenschaften nicht weniger als drei Architekten!), und erklärte, daß man mit einem schönen Landsitz, um den die andern einen beneiden, seinen Einfluß nicht unmerklich mehren könne. So gibt es denn auch heute noch Geschlechter, die lediglich ihres gediegenen Stammsitzes (und Namens) wegen noch eine Rolle spielen.

Zum Schluß: Das Streben nach einem einfachen Einfamilienhaus ist unbestreitbar gesund. Möge daher jeder in seinen jungen Jahren auf dieses Ziel hinarbeiten und sparen, damit ihm sein Wunsch wenigstens im Alter in Erfüllung gehe!

Für Uhren – mit Uhren

zu **TÜRLER**

Zürich, Paradeplatz · Zürich-Kloten Airport
Bern, Marktgasse 27 · New York 22, N. Y.

Das grösste Uhren-Spezialgeschäft der Schweiz

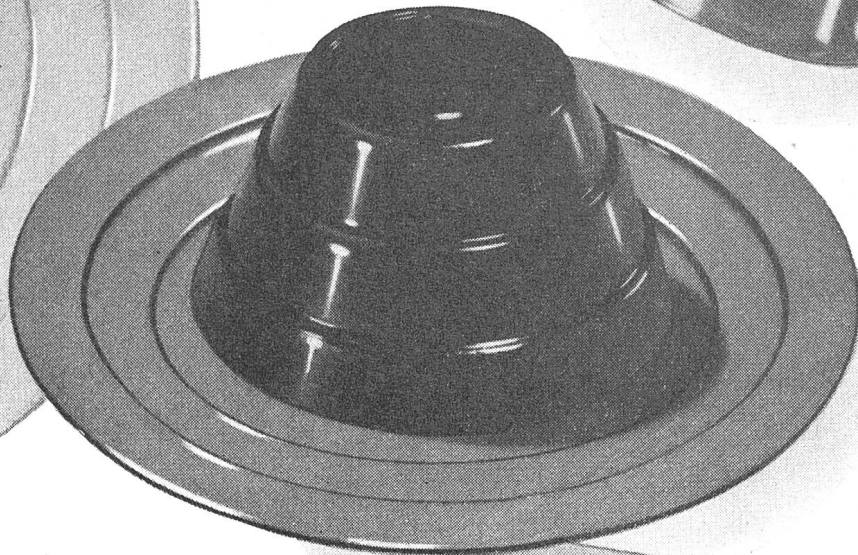
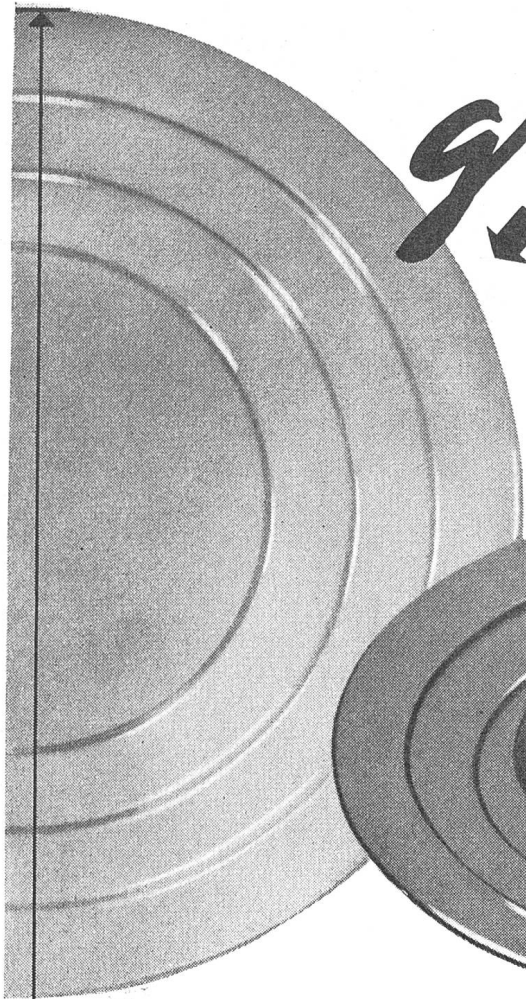
NIVEA

schützt
bräunt



Samstag, den 3. Mai 1958, wird dieses Abzeichen zugunsten des Schweizerischen Roten Kreuzes und des Schweizerischen Samariter-Bundes verkauft werden. Der Erlös dient der Beschaffung der dringend nötigen Mittel zur Weiterführung dieser Hilfswerke.

gratis



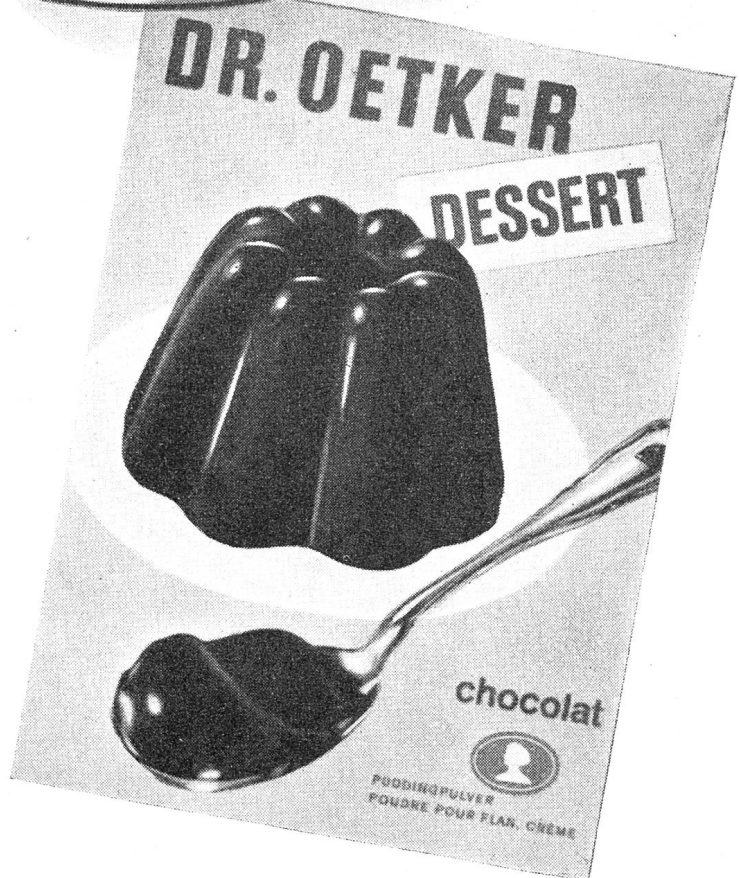
16 cm

← So gross sind die Teller.

Sie passen zu den Förmchen,
für Puddings, Crèmes, Salate,
sind farbenfroh und modern,
begehrt in Familien mit Kindern.
Ideal für Picnic,
weil unzerbrechlich und leicht.

Je ein Teller oder Förmli *gratis*
beim Kauf von 2 Päckli der berühmten

DR. OETKER
DESSERT



DIBONA A.G., OBERGÖSGEN-OLTEN