

Vom "dummen" Mieter

Autor(en): **Schmid-Frey, Marc**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **46 (1971)**

Heft 12

PDF erstellt am: **01.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104050>

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.

Immer wieder wird in Inseraten darauf hingewiesen, wieviel klüger es sei, ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben und nicht jahrelang einem Hausmeister Zins zu bezahlen. Ist nun aber die Situation wirklich so krass und eindeutig zu Ungunsten des Mieters?

Von der nüchternen Betrachtungsweise muss zunächst das sicher verzerrte Bild des bösen Spekulanten, der mit übersetzten Mietzinsen seine Mieter bis zur letzten Möglichkeit auspresst, ausgeschlossen sein. Auswüchse gibt es überall, sie mögen im Wohnungssektor stark verbreitet sein, aber wir glauben dennoch, dass sie die Ausnahme bilden.

Sehr viele Personen befinden sich in einer Doppelstellung: Sie sind zugleich Hauseigentümer und Mieter – z.B. Miethausbesitzer und Mieter von Geschäftslokalen. Schon diese Tatsache wirkt sich korrigierend aus. Ein stichhaltiger Vergleich der finanziellen Situation zwischen Vermieter und Mieter kann nur getroffen werden, wenn man vergleichbare Grössen nimmt: Das Wirtschaftspotential beider Partner muss völlig gleich sein. Es ist unsinnig, einem Vermieter seinen höheren Lebensstandard zu verargen, ohne einzusehen, dass er womöglich schon von vorneherein einer höheren Kaufkraftklasse angehört hat.

Der Vergleich zwischen «klugem» Vermieter und «dummem» Mieter setzt erstens eine völlig gleich geartete Vermögenslage in der Ausgangsposition voraus und sodann einen in sich geschlossenen wirtschaftlichen Kreislauf. Aus dieser Sicht können bloss ein Vermieter und ein Mieter verglichen werden, nicht ein im Eigenheim lebender Hausbesitzer und ein Mieter. Das Eigenheim müsste zum Vergleich auch als kommerzielles Mietobjekt betrachtet werden. Auch müssen die beiden Vergleichspersonen steuermässig gleichgestellt sein, d.h. mit einem Wort, in der Ausgangslage gesamthaft gleichviel Einkommen und Vermögen besitzen. Unser «geschlossenes System» soll vom Jahr 1958 bis zum Jahr 1970 funktionieren.

Nun beginnen wir unser Spiel. Im Jahre 1958 haben zwei Personen bei einem Vermögen von je Fr. 200 000.– und einem Einkommen von Fr. 40 000.– je Fr. 150 400.– zur freien Verfügung. Seine eigene Miete bezahlt jeder für sich aus seinem Berufseinkommen, das hier nicht weiter zur Diskussion steht.

Der «Kluge», nennen wir ihn Herr K,

kauft Land für Fr. 40 000.–. Die restlichen Fr. 110 400.– legt er als Eigenkapital zunächst auf ein Bankkonto. Er unternimmt den Bau eines Wohnhauses. Einfachheit halber nehmen wir an, es sei ein Haus mit bloss einer vermietbaren Wohnung. Das im Land investierte Kapital bleibt zunächst ohne Zins. Auch ein Teil des Eigenkapitals (Baukredit) bleibt zunächst zinslos. Der Zinsverlust für die 2 Jahre Bauzeit beträgt ca. Fr. 5000.–. Nach 2 Jahren ist das Haus fertiggestellt – Herr K hat seine eigene Arbeitsleistung als Bauherr nicht verrechnet, trotzdem diese beträchtlich ist. Das Haus wurde folgendermassen finanziert:

Eigenkapital und Land	Fr. 150 400.–
1. Hypothek	Fr. 84 600.–
Anlagekosten	Fr. 235 000.–

Mit einem Wort, eine sehr gesunde Finanzierung. Herr K findet nun einen «Dummen», nämlich Herrn D, welcher das Haus mietet. Die Miete beträgt zunächst 6 % von 235 000.– = 14 100.– p. a. Dieser Mietzins wird nun aber 1964 und 1968 dem Index angepasst: 16 000.– p. a. und 18 500.– p. a., so dass der Mieter in 10 Jahren bezahlt:

4 × 14 000.– = 56 400.–	Index 141
4 × 16 000.– = 64 000.–	Index 158,6
2 × 18 500.– = 37 000.–	Index 190,6
in 10 Jahren 157 400.–	

Anmerkung: Welche Mietzinserhöhung wirklich korrekt ist, bleibe dahingestellt. Es ist jedenfalls nicht ganz in Ordnung, wenn der Mieter das Opfer einer übergrossen Hypothekierung wird, welche bei jeder Zinserhöhung jeweils stark ins Gewicht fällt. Infolge Mietzinserhöhung bezahlt der Mieter in 10 Jahren Fr. 16 400.– mehr, der Vermieter in unserm Fall der gesunden Finanzierung bloss Fr. 7416.– mehr Hypothekarzinsen. Die Differenz soll der Anpassung des Eigenkapitals an die Geldentwertung dienen.

Diese 157 400.– kann nun aber Herr K nicht einfach in seine Tasche stecken. Er muss die aufgenommene 1. Hypothek verzinsen. 1960 war der Zinssatz 3,75 %, 1970 ist er 4,85 %, was einer jährlichen Hypothekarzinsbelastung von 3612.– entspricht. Dazu kommt noch die Liegenschaftssteuer mit 0,9 ‰ des amtlichen Wertes = 126.– plus Versicherung und Unterhalt Fr. 2000.– ergibt eine Belastung von Fr. 5738.– pro Jahr oder von Fr. 57 380.– in 10 Jahren. Zu versteuern

wäre ferner noch das Reinvermögen: Fr. 150 400.– minus 84 600.– = 65 800.–, Steuer ca. 283.–. Ferner, was einschneidender ist, sind die Mietzinseinnahmen der Einkommenssteuer unterworfen (17,4 %), welche pro Jahr rund Fr. 2700.– ausmacht, in 10 Jahren 27 380.–. Dafür besteht allerdings die Möglichkeit, die netto Mietzinseingänge an Zinseszins zu legen, wodurch in 10 Jahren die Gesamteingänge Fr. 84 129.– betragen werden.

Die Liegenschaft des Herr K hat sich in den 10 Jahren vom ursprünglichen Anlagewert von Fr. 235 000.– auf Fr. 308 000.– erhöht, entsprechend der erzielbaren Rendite. Der Kubikmeterpreis umbauten Raumes stieg in dieser Zeit von 130.– auf 210.–. Nach dem Baukostenindex allein würde der Bau allerdings heute sogar Fr. 380 000.– kosten.

Was besitzt nun K nach den 10 Jahren?

Totalvermögen 1970	
Liegenschaft	Fr. 308 000.–
/. 1. Hypothek	Fr. 84 600.–
	223 400.–
+ netto Einnahmen aus Mietzins	84 129.–
Zusammen	Fr. 307 529.–

Herr D, der Mieter, hat aber seine 150 400.– im Jahre 1958 auch angelegt, nämlich in 4½ % Obligationen. Dies bringt ihm im Jahr 6 768.– ein, wobei dieser Betrag um Einkommens- und Vermögenssteuer vermindert wird, gleich ca. 5508.–. Diese jährlichen Eingänge werden im Sinne des «geschlossenen Kreislaufs» an Zinseszins gelegt: In 10 Jahren = 86 050.–, wovon allerdings die Vermögenssteuer abgeht, so dass schliesslich noch Fr. 84 562.– verbleiben.

Herr D besitzt demnach nach 12 Jahren:	
ein Anlagekapital von	Fr. 150 400.–
ein Kapital aus Zinsen von	Fr. 84 562.–
zusammen	Fr. 234 962.–

Herr K hat also buchmässig Fr. 72 567.– mehr als Herr D, das macht etwa 32 % mehr. Hätte Herr D. nun seine 150 400.– nicht in 4½ % Obligationen, sondern in Aktien angelegt, so hätte er vielleicht einen Gewinn erzielen können, der demjenigen des K nicht nachsteht. Der Aktienindex stieg in der Betrachtungsperiode von 100 auf 220. Es ist aber völlig müssig, darlegen zu wollen, dass bei einer Kapitalanlage in Aktien an Stelle von Obligationen die 32 % Unter-

schied wieder hätten wettgemacht werden können. Je nach Titel wird dies stets ganz verschieden sein.

Auch wenn wir die 32 % durchaus gelten lassen, so wird dieser «Verlust» durch gewisse Aspekte wenigstens teilweise kompensiert. D verfügt jederzeit frei über sein Kapital. Im Falle eines Erbanges ist die Teilbarkeit gewährleistet. Bei K hingegen kann im Laufe der Jahre durchaus die Entwicklung eintreten, bei welcher der Wertzuwachs der Liegenschaft gleich Null ist. Der rein renditemässige Ertrag der beiden An-

lageformen – Liegenschaft und Obligationen – ist sehr nahe beieinander.

Wir sind uns beim Niederschreiben dieser Ausführungen durchaus bewusst, dass Fachleute sofort die angegebenen Zahlenwerte zerpfücken werden. Es geht uns aber nicht darum, präzise Zahlen zu liefern – was wir nicht können – sondern bloss einen grundsätzlichen Einblick in den finanziellen Ablauf zu tun. Gerade die Steuerbelastung kann unmöglich in irgendeiner Art allgemeinverbindlich dargetan werden. Mit unsern Ausführungen möchten wir aber

in erster Linie einer Propaganda für den Haus- und Wohnungsbesitz entgegen treten, welche es sich mit ihren dann eben doch als bare Münze genommenen Zahlenbeispielen oft etwas sehr leicht macht.

Jedenfalls ist auch hier der Schluss erlaubt, dass der Kluge nicht ganz so klug und der Dumme doch auch wieder nicht ganz so dumm ist!

Marc Schmid-Frey
dipl. Architekt ETH/SIA

Bau-Spiegel

Öffentlicher Bauanteil steigt durch Infrastruktur und Umweltschutz

Der Anteil der öffentlichen Hand an der gesamtschweizerischen Bautätigkeit nahm in den letzten 10 Jahren stetig zu, nämlich von 27 % auf 37 %. Die Ausgaben für Infrastruktur und Umweltschutz sind der Hauptgrund für diese verstärkte Abzweigung von Bauleistungen an den Staat. – Der Anteil der Gemeinden geht seit 2 Jahren zurück, da sich mit dem Nationalstrassenbau ein Teil des Infrastrukturbaus auf die Kantone verlagert hat, denen diese Kosten statistisch voll angerechnet werden, obwohl sie durch die Bundesbeiträge zum grössten Teil an die Kantone zurückvergütet werden. – Der Bauboom bei Schulen, Spitälern und Pflegeanstalten, Strassen und Kläranlagen hält gemäss den Bauvorhaben weiterhin an. Für öffentliche Verwaltungsgebäude steigt der Aufwand überproportional rasch an, was vom Delegierten für Konjunkturfragen mit Missfallen registriert wird. Auch der öffentliche Wohnungsbau hat steigende Tendenz, doch ist er absolut gesehen noch unbedeutend, dürfte aber 1973 sprunghaft ansteigen und ebenfalls zur verstärkten Präsenz der öffentlichen Hand am Bau markt beitragen.

