Wohnbaufinanzierung : Voneinander lernen!

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **56 (1981)**

Heft 12

PDF erstellt am: **02.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-105122

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

Wohnbaufinanzierung: Voneinander lernen!

Die zunehmenden Schwierigkeiten bei der Finanzierung von preisgünstigen Wohnungsbauten lassen da und dort Zweifel aufkommen an dem in der Schweiz üblichen System der Wohnbaufinanzierung. Bei der Suche nach neuen oder doch ergänzenden Lösungen vermögen die in anderen Ländern gemachten Erfahrungen wichtige Hinweise zu liefern. Harold Robinson und Peter S. Crombie, beides international bekannte Experten, haben kürzlich am Kongress des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung in Lüttich darüber referiert. Ihre Ausführungen werden im «Wohnen» in dieser und der folgenden Ausgabe gekürzt wiedergegeben. Vorweggenommen sei die Quintessenz beider Referate: Wenn die von privater Seite aufgebrachten Mittel für den Wohnungsbau nicht ausreichen oder allzu teuer sind, hat das Gemeinwesen auf die Dauer keine andere Wahl, als ergänzend einzugreifen, gleichgültig, wie sein Wirtschaftssystem im übrigen beschaffen ist.

Die Rolle der Kreditanstalten für den Wohnungsbau

Harold Robinson, USA

Es ist einleuchtend, dass die Verfügbarkeit von Mitteln für Hypotheken für Wohnungen auf kontinuierlicher und voraussehbarer Grundlage eine Bedingung für den Hausbesitz und das Wohnungsbaugewerbe ist. So ist auch die Existenz eines Netzes von Institutionen, die Mittel für den Wohnungsbau «schaffen», eine conditio sine qua non für die Verfügbarkeit solcher Mittel.

In den Industrieländern gibt es private und halbprivate Institutionen, die dabei helfen, den Hausbesitz für Familien mit mittleren Einkommen zu ermöglichen, und andere Institutionen öffentlichen Charakters, die Familien mit Einkommen der unteren Klasse und unteren Mittelklasse helfen, die im allgemeinen irgendeine Art der Subvention benötigen. Andererseits hat in den Entwicklungsländern von Afrika und Asien (Lateinamerika unterscheidet sich davon durch das Ausmass seiner Bankinstitutionen und seine finanzielle Erfahrung) die Art ihrer Wirtschaftssysteme und ihrer weniger urbanisierten Gesellschaft zu unzureichenden Institutionen oder einem völligen Mangel an Kreditanstalten für den Wohnungsbau geführt, vor allem im privaten Sektor.

Die Industrieländer haben immer Ideen, Verfahren und Philosophie von einander übernommen. Beispiele dafür sind die Spar- und Darlehenskassen der Vereinigten Staaten, die von den Baugesellschaften Grossbritanniens abstammen, die Verbreitung des Vertragssystems (das in Lateinamerika «Deutsches» System genannt wird), die Verwendung von Hypothekpfandbriefen und die Hypotheken mit variablem Zinssatz. Diese stehen jetzt als Modelle zur Diskussion.

Zwei Grundformen von Kreditinstitutionen

In den Industrieländern gibt es zwei Grundformen von Kreditanstalten für den Wohnungsbau. Es können *spezialisierte* Institutionen sein, die ihre Mittel nur oder zum grössten Teil für Haushypotheken verwenden, oder es sind *Mehrzweckinstitutionen,* die Wohnungsdarlehen in ihre normalen Darlehensgeschäfte einbeziehen. Es können *private* Handelsbanken sein, Hypothekgesellschaften oder Sparkassen, unabhängig von der Regierung, obwohl sie von der Regierung gelenkt werden; sie können von Regierungsversicherungen oder -garantien oder sekundären Marktvergünstigungen unterstützt werden, oder es können öffentliche Institutionen sein. Die Vereinigten Staaten sind das beste Beispiel für ein Netz von regierungsgebundenen oder halb regierungsgebundenen Institutionen (Federal Home Loan Banks, Federal National Mortgage Association, Federal Home Loan Mortgage Corporation und Government National Mortgage Association), die die privaten Institutionen unterstützen und den Umfang ihrer Operationen ermöglichen.

Manche Industrieländer haben besondere Arten von Institutionen. Australien, Grossbritannien und die Vereinigten Staaten sind mit Baugesellschaften und Spar- und Darlehensgesellschaften verbunden. Deutschland und Österreich schwören auf die Bausparkassen. Kanada besitzt Trustgesellschaften und privilegierte Gesellschaften. Die skandinavischen Länder empfehlen Hypothekgesellschaften. Frankreich könnte Abzahlungskredit bedeuten. Tatsächlich ist die Anzahl der Arten relativ beschränkt und zeugt von einer übereinstimmenden Arbeitsweise und den beschränkten Formen der Arbeitsweise.

Wohnungsbauinstitutionen in den Entwicklungsländern sind meist *Wohnungsbauministerien* oder Ministerien mit umfangreicheren Ressorts, zu deren Zuständigkeitsbereich aber auch der Wohnungsbau gehört, oder Nationale *Wohnungsbaubehörden (Ämter),* die sich direkt mit dem Bau befassen und deren Finanzierungsfunktion darin besteht, Kaufsummenhypotheken zurückzunehmen. Seit kurzem gibt es eine Tendenz zu *Nationalen Wohnungsbaubanken,* die mit dem Bau direkt nichts zu tun haben und die den Hauskäufern direkt Darlehen gewähren oder als Geldquelle für private und öffentliche Organe funktionieren und keinen direkten Kontakt zum Einzelnen haben.

Ersatz für Ersparnisse

Die Geldquellen, die Institutionen anzapfen können, sind ebenso verschieden. Es kann persönliche Ersparnisse in Form von Sicht- oder Zeitdepositen geben, der Erlös aus einem Wertpapierverkauf zugunsten des Hypotheknehmers oder -gebers, Unterstützungskassen, Lebensversicherungsgesellschaften, Regierungszuschüsse, oder obligatorische Ersparnisse aus speziellen Abgaben auf der Grundlage der Lohnlisten. Es können gezielte Investitionen sein oder Summen, die die Industrie sonst gezwungenermassen in den Wohnungsbau investieren würde. Die meisten Industrieländer haben Zugang zu verschiedenen Quellen, obwohl ein Typ möglicherweise vorherrscht. In Ländern mit Baugesellschaften oder Spar- und Darlehensgesellschaften bilden Sparkonten den Löwenanteil der Mittel für Wohnungsbaudarlehen. In anderen Ländern (oder denselben Ländern) werden die Ersparnisse durch Sparverträge oder Wertpapieremissionen angehäuft. In den Entwicklungsländern machen, wenn überhaupt, die privaten festen Ersparnisse einen kleinen Teil der Mittel zum Wiederverleihen aus, obwohl Regierungsinstitutionen immer stärker das vertragliche Sparen ermutigen. Genau wie es in bestimmten Ländern bestimmte Arten von Institutionen gibt, so haben bestimmte Institutionen bestimmte Geldquellen. Spar- und Darlehensgesellschaften und Baugesellschaften bedeuten Spareinlagen. Hypothekgesellschaften sind gleichbedeutend mit Wertpapieremissionen. Unterstützungskassen und Lebensversicherungsgesellschaften bedeuten gezwungenes oder vertragliches Sparen. Bausparkassen bedeuten Sparverträge.

Wirtschaftliche und soziale Bedingungen und politische Einstellungen bestimmten die Arbeitsweise oder Arbeitsweisen von Kreditanstalten für den Wohnungsbau, aber gewisse gemeinsame Faktoren machen die Übertragung von Erfahrungen möglich. Wie auch auf anderen Gebieten täten sowohl die Industrieländer als auch die Entwicklungsländer gut daran, voneinander zu lernen, so dass sie in vollem Bewusstsein der Verdienste und Fehler die Erfahrungen der anderen übernehmen oder für sich abwandeln können.