# Neue Wege zum grossen Geld

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 2: **Innenausbau, Einrichtung**

PDF erstellt am: **03.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-105791

**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**

Von Fritz Nigg

# Neue Wege zum grossen Geld

Vor einem Jahr habe ich vorgerechnet, dass allein die Bau- und Wohngenossenschaften innert Jahresfrist Hypotheken für mehr als eine Milliarde Franken aufzunehmen hätten («Bauen trotz leeren Kassen», Nr. 3/90). Die Schwierigkeiten, diese Mittel zu annehmbaren Bedingungen zu erhalten, vergrösserten sich seither ständig. Im Herbst gab es deswegen politische Turbulenzen, aber brauchbare Hilfen blieben aus. Immer mehr leidet der Wohnungsbau unter dem Mangel an finanziellen Mitteln. Die Opfer, die es nach Meinung der verantwortlichen Gremien zur Bewältigung der Inflation braucht, werden einseitig dem Wohnungswesen zugemutet.

Nicht nur hinsichtlich der hohen Zinssätze schliesst die Schweiz zu Europa auf, sondern auch dadurch, dass die Finanzierung des Wohnungsbaus überhaupt fraglich wird: Ein Mangel, unter dem unsere Nachbarländer seit langem leiden und der dort die öffentliche Hand Unsummen kostet. Ich begreife nicht, wieso die Schweizerische Nationalbank in dieser Situation einseitig den Markt bei der Wohnungsvermietung beschwört und ihre ureigene Domäne, die Finanzierung, übergeht. Funktioniert der Markt da wirklich optimal? Schon im oben erwähnten Artikel habe ich dies bezweifelt. Inzwischen sind einige Fakten dazugekommen.
Die Pensionskassen und die Versicherungen legten in den letzten Jahren einen immer kleineren Teil ihres Vermögens in Hypotheken an. So gingen die Anlagen der Pensionskassen in Hypotheken von 1970 bis 1987 von 14,9 auf 7,6 Prozent ihres Portefeuilles zurück. Die Sorge um diesen Markt blieb zunehmend den Banken überlassen. Diese sind heute aber nicht mehr glücklich darüber, im Bereich Versorgung mit Hypotheken bald einmal die alleinige Verantwortung zu tragen.

Die Statistik der Pensionskassen zeigt, dass deren Ausweichen vor dem Hypothekargeschäft nicht etwa in einer Scheu vor Immobilien begründet war. Das Gegenteil ist der Fall. Die Pensionskassen verdoppelten innert weniger Jahre ihre Anlagen in Liegenschaften und Grundstücken. Das brachte bekanntlich den Liegenschaftenmarkt derart durcheinander, dass 1989 im Zuge dringlicher Massnahmen die Kauflust der Pensionskassen von Gesetzes wegen gebremst wurde. Nach gesetzlichen Massnahmen wurde in diesem Herbst abermals gerufen. Jetzt sollten die gleichen Anleger gezwungen werden, den Hypothekarmarkt vermehrt zu berücksichtigen.
In der liberalen Wirtschaftspolitik gibt es ein altes Rezept. Zum Erreichen eines Zieles sollen nicht zuerst neue staatliche Massnahmen ergriffen, sondern wenn möglich bestehende Eingriffe aufgehoben werden. Eine Untersuchung des SVW ergab, dass in der Tat die Erlasse über die Anlagen der Pensionskassen die Hypotheken spürbar benachteiligen. In einer Eingabe an das Bundesamt für Sozialversicherung hat der SVW deshalb kürzlich beantragt, die Anlagevorschriften und die Praxis der Aufsichtsbehörden seien so zu ändern, dass die Hypotheken nicht länger diskriminiert werden. Im einzelnen machte der SVW mehrere Anliegen geltend:

Grundpfandtitel auf Liegenschaften dürfen von den Pensionskassen gemäss dem geltenden Recht zu höchstens 80 Prozent des Verkehrswertes belehnt werden. Dagegen besteht für die Liegenschaften, die sich im Eigentum der Pensionskassen befinden, keine entsprechende Einschränkung. Das ist widersinnig, denn ausgerechnet bei den letzteren tragen die Pensionskassen das volle Risiko. Die SVW verlangt deshalb, die Belehnungsgrenze für Hypotheken solle angehoben werden.
Im weiteren schlägt der SVW vor, den Pensionskassen sei ausdrücklich zu gestatten, für Hypothekaranlagen im gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau einen gegenüber jenem der Banken etwas reduzierten Zinssatz festzusetzen. Der SVW meint damit nicht Zinssätze, die deutlich unter den marktüblichen Ansätzen liegen. Schon innerhalb der Marktüblichkeit gibt es einen Ermessensspielraum, um Hypothekarschuldnern entgegenzukommen. Von diesem machen einzelne Pensionskassen, zum Beispiel jene der Stadt Zürich, bereits heute Gebrauch, wenn es um genossenschaftliche und weitere gemeinnützige Wohnbauträger geht. (Diese bieten bekanntlich Gewähr, dass allfällige Einsparungen den Mietern zugute kommen.) Der SVW rechnete dem Bundesamt anhand konkreter Beispiele vor, dass bereits solche Zinsverbilligungen die Mietzinsen erheblich zu senken vermögen.

Ein weiteres Anliegen des SVW in diesem Zusammenhang sind die Anteilscheine. Die Pensionskassen sollen ermächtigt werden, im Namen einzelner Versicherter Anteilscheine von Baugenossenschaften zu übernehmen. Ähnlich wie die Erwerber von Wohneigentum würden somit auch die Mitglieder von Baugenossenschaften auf ihre Vorsorgemittel zurückgreifen können. Es geht hier nicht um Privilegien, sondern um gleiche Chancen für alle.
Hypotheken sind nicht der einzige Weg, um die Mittel der Pensionskassen dem Wohnungsbau zuzuführen. Eine weitere Möglichkeit soll die «Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger» schaffen, die Anfang Dezember gegründet worden ist. Analog der Emissionszentrale der Schweizer Gemeinden wird sie auf dem Kapitalmarkt Gelder aufnehmen. Dies tut sie im Auftrag und auf Rechnung einzelner Baugenossenschaften und weiterer gemeinnütziger Wohnbauträger, denen sie die aufgenommenen Mittel weitergibt. Gründer der Emissionszentrale sind die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Mitwirkung des Bundesamtes für Wohnungswesen. Präsidiert wird sie von Alexander Wili, Präsident des Verbandes Liberaler Baugenossenschaften. Am Verbandstag des SVW wird Beat Koenig, der bereits designierte Geschäftsführer, die Emissionszentrale näher vorstellen.

Soweit es die Baugenossenschaften vermögen, sind sie im Bereich der Wohnbaufinanzierung innovativ und aktiv geworden. Sollte es dort tatsächlich noch eine Art von Wettbewerb geben, sind jetzt die übrigen Beteiligten aufgerufen, sich Neues einfallen zu lassen.

Fritz Nigg