Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 45 (1970)

Heft: 4

Artikel: Kreditinstitute für weitere Hypothekarzusagen praktisch blockiert

Autor: J.P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-103918

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: 20.08.2025

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

Kreditinstitute für weitere Hypothekarzusagen praktisch blockiert

Was Fachleute warnend voraussagten, wird jetzt immer mehr deutlich: Kreditrestriktionen, Kapitalverknappung und Zinsauftrieb hemmen den Wohnungsbau zusehends, und die Mieter sind schliesslich die Leidtragenden.

Dr. M. Singer, Verwaltungsratspräsident der Schweizerischen Bodenkredit-Anstalt in Zürich, hat diesbezüglich an der 74. ordentlichen Generalversammlung deutliche Worte gesprochen. Ihrer grundsätzlichen Bedeutung wegen seien sie hier wiedergegeben, wobei noch vorauszuschicken ist, dass die von der Bank 1969 neu gewährten Ausleihungen wieder überwiegend dem Wohnungsbau zugute kamen.

Nach der Feststellung, dass infolge der steigenden Gestehungskosten für langfristiges Geld *eine Stabilisierung des Hypothekarzinsfusses noch nicht abzusehen ist,* wies Dr. Singer nach, wie sein Institut durch die Kreditbegrenzungsmassnahmen ganz besonders betroffen ist:

«Für unser Institut wirkt sich die Kreditrestriktion so aus, dass wir für je 100 Millionen Franken Hypotheken, die am 31. Juli 1969 ausstehend waren, am 31. Januar 1970 einen Bestand von 104,5 Millionen Franken ausweisen können. In den zwei Jahren bis 31. Juli 1971 dürfen je 100 Millionen Franken Hypotheken auf höchstens 116 Millionen Franken anwachsen. Die Erhöhung soll sich möglichst gleichmässig über die ganze Dauer der Vereinbarung vom 1. September 1969 zwischen der Nationalbank und den schweizerischen Banken erstrecken, doch sind Überträge einer nicht ausgenützten Quote auf eine spätere Kontrollperiode gestattet.

Vorrat an Hypothekarzusagen

Die Kreditlimite, die im kommerziellen Bankgeschäft einem Kunden eingeräumt wird, ist zeitlich befristet, gewöhnlich auf ein Jahr. Der Kunde kann zwar, befriedigende Abwicklung des Geschäftes vorausgesetzt, mit einer periodischen Verlängerung der Fazilität rechnen, doch fällt es dabei offensichtlich nicht so schwer, das Volumen der ausstehenden Kredite zu drosseln. Insbesondere ist es beim kommerziellen Kredit möglich, der Bank auferlegte Beschränkungen spätestens bis zur Erneuerung der Zusagen auf den gesamten Kundenkreis auszudehnen. *Leider besteht diese Möglichkeit beim Hypothekarkredit nicht.*

Ein umsichtiger Bauherr lässt sich gewöhnlich die Hypothek schon im Projektierungsstadium zusichern. Oft liegt noch nicht einmal die Baubewilligung vor. So ergibt sich bei der Bank ein Vorrat an Hypothekenzusagen, die erfahrungsgemäss in einer Zeitspanne von ein bis zwei Jahren zur Einlösung kommen. Auch kann die Bank damit rechnen, dass ein Teil der offerierten und von den Schuldnern akzeptierten Kredite überhaupt nicht zur Auszahlung kommt, sei es, dass der Bau nicht ausgeführt wird, sei es, was weit häufiger vorkommt, dass vor der Konsolidierung eine Handänderung stattfindet und der neue Eigentümer gar keine Hypothek will (zum Beispiel Versicherungen, Pensionskassen) oder sich diese anderweitig beschafft. Sobald der Kapitalmarkt in einen Engpass gerät, wird aber verständlicherweise auf die bestehenden Zusagen kaum mehr in grösserem Umfang verzichtet. Auch sinkt beim Kunden die Bereitschaft, möglichst viel und möglichst frühzeitig, das heisst schon während der Laufzeit des Baukredites, Eigenkapital aufzuwenden. In einer solchen Phase nehmen auch die Rückzahlungen rasch ab, mit denen sonst ein erheblicher Teil des Neugeschäftes ohne Bilanzzunahme finanziert werden kann.

Weitere Hypothekarzusagen praktisch blockiert

Alle diese Faktoren zusammen bewirken nun, dass die *Kreditinstitute für weitere Hypothekarzusagen praktisch blokkiert sind.* Eine nachträgliche Selektionierung oder gleichmässige Herabsetzung der Zusagen ist ausgeschlossen: Unseres Wissens nimmt keine schweizerische Bank entsprechende Bedingungen in ihre Hypothekarofferten auf, es sei denn, man würde sich auf die generelle sechsmonatige Kündigungsklausel stützen, was aber, im grossen Stil angewendet, zu schwerwiegenden wirtschaftlichen Störungen führen dürfte.

Das ganze Problem der Kreditbegrenzung könnte erleichtert werden, wenn bei der Berechnung der Zuwachsbeschränkung nicht nur die am Stichtag ausstehenden, sondern auch die *zugesicherten* Kredite berücksichtigt würden. Doch dürfte dieses Postulat an der Unmöglichkeit scheitern, zuverlässige Kontrollen durchzuführen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Erstellung von Wohnungen

Man darf uns kaum entgegenhalten, bei der geschilderten Verzögerung zwischen Offerte und Beanspruchung einer Hypothek falle die Auszahlung heute zugesicherter Kredite in die Zeit nach Ablauf der Vereinbarung über die Kreditbeschränkung, denn wir können nicht darauf zählen, dass die Vereinbarung nicht verlängert oder nicht durch eine andere Regelung ersetzt werde. *So fühlen sich die Banken auf dem Gebiete des Hypothekarkredites in einem fast unerträglichen Mass eingeengt,* was sich wiederum sehr nachteilig auf die Erstellung von Wohnbauten auswirkt. Der Rhythmus, welcher Erwerb des Baulandes — Erschliessung — Projektieren — Ausführen heisst, wird *unterbrochen.* Das grosse Bedürfnis nach Wohnraum, der jährlich unserer wachsenden Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden soll, kann nur befriedigt werden, wenn die Bauproduzenten wie andere Industrien *kontinuierlich* arbeiten und auf längere Zeit disponieren können. Die Lage am Arbeitsmarkt und die Änderung in den Arbeitsgewohnheiten zwingen die Bauindustrie, neue Baumethoden zu entwickeln, die den Einsatz grosser Kapitalien erfordern. Schlechte Ausnützung oder Unterbruch in der Ausnützung solcher Anlagen wirken sich verteuernd aus. Auch die Landpreise werden viel rascher steigen, wenn durch einen künstlichen Unterbruch ein Nachholbedarf provoziert wird.

Ohne die Notwendigkeit einer gewissen Beschränkung der Kreditausweitung verneinen zu wollen, muss doch darauf hingewiesen werden, dass diese so konzipiert sein sollte, dass den Banken und ihren Hypothekarschuldnern volkswirtschaftlich gesunde, langfristige Dispositionen ermöglicht werden.»

Befürchtungen und Beruhigungsversuch im Nationalrat

Anlässlich der Beratung der Verlängerung und teilweisen Abänderung des Bundesgesetzes betreffend Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues hat Nationalrat Bachmann, Wollerau (SZ), am 2. Dezember 1969 laut Amtlichem Bulletin der Bundesversammlung (Seite 883) erklärt: «Ich frage den Bundesrat: Trifft es zu, dass durch die jüngst erlassenen Kreditrestriktionen die Finanzierung des Wohnungsbaues ganz allgemein und des sozialen Wohnungsbaues im besonderen beeinträchtigt zu werden scheint? Ist der Bundesrat auch bereit, beruhigende Zusicherungen abzugeben, dass dem nicht so ist, oder die notwendigen Weisungen zu erteilen?»

Und als Sprecher des Bundesrates hat Herr Bundesrat Dr. W. Spühler in Vertretung des erkrankten Herrn Bundesrat Schaffner vor dem Nationalrat dazu erklärt (siehe Seite 900 des Bulletins der Sitzung vom 3. Dezember 1969): «Es wurde auch die Befürchtung geäussert, dass sich die Kreditrestriktionen nachteilig auf die Wohnbaufinanzierung auswirken könnten. Das Gesetz (gemeint ist das Wohnbaugesetz) ermöglicht es jedoch dem Bund, bei Verknappung des Kapital-

marktes Darlehen zu gewähren. Der Bundesrat wird der Wohnbaufinanzierung alle Beachtung schenken, auch bei allfälligen Kreditrestriktionen, wenn sie sich stärker bemerkbar machen sollten, als es bisher der Fall war.»

Abschliessend sei immerhin bemerkt, dass schon jetzt zahlreiche Baugenossenschaften mit Finanzierungsschwierigkeiten zu kämpfen haben und dass sich demnach die von Fachleuten schon früh geäusserten Bedenken und Warnungen leider immer mehr als zutreffend erweisen. Ein schlechter Trost, denn die Leidtragenden sind die Mieter der unnötigerweise verzögerten und somit verteuerten Wohnungen. *J. P.*

Eingabe des SVW an das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement

Die nachstehende Eingabe unseres Verbandes an das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement ist das Ergebnis der Beratungen der erweiterten Zentralvorstandssitzung, der Präsidentenkonferenz und des Zentralvorstandes.

An den Vorsteher
des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes

Betrifft: Förderung des Wohnungsbaus durch den Bund

Sehr geehrter Herr Bundesrat,

Am 3. Dezember 1969 hat der Nationalrat ohne Gegenstimme einer teilweisen Änderung und der Verlängerung des Bundesgesetzes betreffend «Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus» vom 19. März 1965 um zwei Jahre zugestimmt. Für die deshalb nötig werdende Anpassung der zugehörigen Vollzugsverordnung II infolge der Änderungen und in Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen gestatten wir uns, Ihnen, sehr geehrter Herr Bundesrat, einige wenige Vorschläge zu unterbreiten:

Zu Artikel 4bis des Bundesgesetzes:

Unsere Erfahrungen zeigen, dass es immer häufiger vorkommt, dass Gemeinden ihre direkten Erschliessungs- wie auch die infrastrukturell bedingten Folgekosten ganz oder zumindest teilweise auf Bauherren mit einer grösseren Wohnungszahl abzuwälzen versuchen. Deshalb begrüssen wir es sehr, dass mit der nationalrätlichen Formulierung des Artikels 4bis nicht nur Gemeinden, sondern auch «anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und gemeinnützigen Bauträgern» — dazu gehören zweifellos auch die gemeinnützig geführten Baugenossenschaften — Erschliessungsbeiträge, das heisst Darlehen zur Lösung von Infrastrukturaufgaben, gewährt werden können. Wir bitten um entsprechende Ausführungen in der Vollzugsverordnung II.

Zu Artikel 8 des Bundesgesetzes:

In Berücksichtigung der gewachsenen Verhältnisse in den in Frage kommenden Gemeinden in Entwicklungs-Agglomerationen oder gar ausserhalb solcher Gebiete begrüssen wir die Möglichkeit der Bundeshilfe bei kleineren Überbauungen. Wir empfehlen Ihnen höflich, in der Vollzugsverordnung II die nötigen Bestimmungen aufzunehmen.

Zu Artikel 14, Absatz 2, des Bundesgesetzes:

Auch die hier vorgenommenen Änderungen begrüssen wir auf Grund unserer Praxis lebhaft. Für die Vollzugsverordnung bitten wir, die «angemessene Frist» bis zum Beginn der Bauarbeiten auf wenigstens acht Jahre festzulegen. Unsere Erfahrungen zeigen, dass leider mit derart unangenehm langen und bauverteuernden Fristen gerechnet werden muss.

Zu Artikel 11 der Vollzugsverordnung II:

Es darf angenommen werden, dass die Baukosten in der ganzen Schweiz im grossen und ganzen vergleichbar sind. Hingegen weisen die Landkosten ganz gewaltige Unterschiede auf. Deshalb erscheint es uns als gerecht und auch als zweckmässig, wenn bei den Ansätzen des Bundes zu den Bruttoanlagekosten die Landkosten ausgeklammert werden. Bei einer solchen Regelung würden vor allem die metropolitanen Agglomerationsgebiete die Bundeshilfe eher in Anspruch nehmen können, woran die Bundesbehörden auch interessiert sind.

Zu Artikel 16 der Vollzugsverordnung II:

Absatz 1: In dieser am 22. Februar 1966 vom Bundesrat verabschiedeten Vollzugsverordnung II wurde das Brutto-Familieneinkommen beim Bezug der Wohnung auf Franken 16 000.— begrenzt. Wir ersuchen um die Anpassung dieses generell verbindlichen Ansatzes an die seit der Inkraftsetzung eingetretene Teuerung.

Im weiteren bitten wir, das neu errechnete Brutto-Familieneinkommen wenigstens in den metropolitanen Ballungszentren, wo bekanntlich die Löhne wie auch die Mietpreiskosten höher liegen als im Landesdurchschnitt, um beispielsweise 20 Prozent überschreiten zu lassen.

Absatz 2: Entsprechend der Teuerung und der veränderten Auffassung in bezug auf die Ausbildung der Kinder sollte die Einkommensgrenze um Fr. 1500.— pro Kind, statt wie bisher um Fr. 1200.—, erhöht werden.

Zu Artikel 17 der Vollzugsverordnung II:

Ganz allgemein ist zu sagen, dass man mit zu niedrig angesetzten Vermögensgrenzen die Sparfreudigkeit eher hemmt, was vor allem in Zeiten der wirtschaftlichen Hochkonjunktur, aber auch sonst staatspolitisch und wirtschaftlich falsch ist. Es sollte auch auf diesem Gebiet der Sozialpolitik nicht so sein, dass die Sparer sich als die *Vergessenen* vorkommen.

Eine spürbare Erhöhung der Vermögensgrenze ist aber speziell wegen der Betagten vorzusehen. Mit der heute geltenden Vermögensgrenze von Fr. 30 000.— sind insbesondere die nicht mehr aktiven Selbständigerwerbenden (zum Beispiel Kleingewerbetreibende) und die zurückgetretenen Arbeitnehmer privater Betriebe, die keine Pension, sondern im besten Fall eine einmalige Abfindungssumme beziehen, benachteiligt. In allen Fällen, wo nur die AHV-Rente bezogen wird und im übrigen vom Ersparten (inklusive Abfindungsentschädigung des Arbeitgebers) gelebt werden muss, sollte die Vermögenslimite auf Fr. 60 000.— festgesetzt werden.

Selbstverständlich erklären wir uns sehr gerne bereit, unsere vorstehenden schriftlichen Vorschläge Ihrem Büro für Wohnbauförderung mündlich zu unterbreiten und ausführlicher zu begründen. Es würde uns freuen, wenn wir Gelegenheit erhielten, zum Entwurf der abgeänderten Vollzugsverordnung II Stellung beziehen zu können.

Abschliessend danken wir Ihnen für die wohlwollende Behandlung unserer Vorschläge. Sie können versichert sein, dass wir uns im Rahmen unseres Dachverbandes bemühen werden, die einzelnen Baugenossenschaften zur Aktivität zu ermuntern.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Bundesrat, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
Der Präsident: sig. *A. Maurer,* Stadtrat
Der Sekretär: sig. *K. Zürcher*