Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 49 (1974)

Heft: 7-8

Artikel: Wohnungsbau und Geldwirtschaft

Autor: Leemann, E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104404

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: 09.08.2025

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

Dr. E. Leemann

Wohnungsbau und Geldwirtschaft

Nachfolgend veröffentlichen wir auszugsweise ein Referat von Dr. E. Leemann, Hauptdirektor der Genossenschaftlichen Zentralbank und Verwaltungsratspräsident der Logis Suisse SA. Die Ausführungen Dr. Leemanns erfolgten anlässlich der Generalversammlung der Sektion Zürich SVW. Red.

Vor einer neuen Situation

Wir alle, die wir mit dem Wohnungsbau verbunden sind, stehen vor einer ganz ungewohnten Situation: Es klemmt bei den Finanzen, wie noch nie seit Jahrzehnten. Man erhält das Geld selbst für einwandfreie Projekte mit sozialem Charakter nicht mehr ohne weiteres oder muss für Baukredite und neue Hypotheken viel höhere Zinsen bezahlen. Die künftige Bautätigkeit wird weitgehend von der Kreditbeschaffung beeinflusst werden. Wir möchten hier deshalb vor allem diesen Aspekten des Geldmangels und der Zinshausse etwas nachgehen.

Die Ursachen des Kapitalmangels

Für den gegenwärtigen Kapitalmangel ist vor allem eine Ursache verantwortlich, die wir in ihrer Bedeutung noch gar nicht genügend erkannt haben: der Übergang zu schwankenden Wechselkursen, zum sog. *Floaten.* Wir wissen, dass die Währungen der wichtigsten Industrieländer bis in die ersten Monate des Jahres 1973 hinein durch feste Wechselkurse miteinander verbunden waren. In den letzten Jahren des Regimes fester Wechselkurse sind nun als Folge der chronischen Defizite der amerikanischen Zahlungsbilanz gewaltige Mengen von Dollars in die Schweiz – wie im übrigen auch in viele andere Länder der westlichen Welt – geströmt. Die Nationalbank musste diese Dollars übernehmen und zu den festen Kursen in Franken umwandeln. Dadurch ist die Geldmenge in unserem Lande über Gebühr ausgedehnt worden. Hier liegt die wesentliche Voraussetzung für die Inflation, die wir gegenwärtig erleben. Zugleich hat der Geldsegen ein früheres Ansteigen der Zinssätze verhindert. Wir sind in billigem Geld geschwommen. Der Zustrom von Dollars hat dann anfangs 1973 unter dem Eindruck einer allgemeinen Vertrauenskrise in den Dollar einen so grossen Umfang angenommen, dass die festen Wechselkurse aufgegeben werden mussten. Dadurch ist die Nationalbank von der Pflicht befreit worden, weitere Dollars zu übernehmen. Der Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage nach Franken bzw. Dollars erfolgt seither über das Steigen und Fallen der Wechselkurse. Und der Dollarkurs ist tatsächlich gestiegen und gefallen: Am 22. Januar 1973, dem letzten Tag der festen Wechselkurse kostete ein Dollar Fr. 3.76. Bis im Juli ist er auf 2.65 gefallen. Dann stieg er auf 3.45 im Januar 1974 und steht heute bei 2.90. Solche Schwankungen sind für alle, die mit dem Dollar zu tun haben, mit sehr grossen Risiken verbunden. Dafür gibt es keine Geldmengenbewegung über die Grenzen im bisher üblichen Ausmass mehr. Der heimische Kapitalmarkt ist dadurch in gewissem Sinne isoliert.

Ganz geschlossen ist das schweizerische Geldsystem allerdings nicht, indem erhebliche Frankenbeträge bei höheren Zinssätzen auf den sog. Eurofrankenmarkt abgewandert sind, von dort aber auch wieder zurückkehren können. Ich möchte es nochmals festhalten: Die schwankenden Wechselkurse sind der Hauptgrund für die gegenwärtige Verknappung.

Gleichzeitig hat die *Konjunkturpolitik* den Kapitalmarkt, der vorher mehr als flüssig war, bewusst ausgetrocknet, um die überhitzte Konjunktur zu dämpfen und damit die Inflation unter Kontrolle zu bringen. Zu diesem Zwecke schöpfte die Nationalbank bei den Banken die sog. Mindestreserven ab und förderte den Abfluss von Kapital ins Ausland, den Kapitalexport. Zugleich wurde die Kreditgewährung des Bankensystems eingeschränkt: Vom Stand der Kredite Ende Juli 1972 durften weitere Kredite nur noch im Umfange von 6% im Jahr gewährt werden. Wenn man bedenkt, dass allein die Teuerung im Jahre 1973 gegen 12% ausmachte, so kann man sich vorstellen, dass dieses Kreditvolumen nicht weit reichen konnte. Dies um so mehr, als viele Banken bei Inkrafttreten dieser Bestimmung im Dezember 1972 in ihrer Kreditgewährung bereits übermarcht und damit ihr Brot vorgegessen hatten. Um den Wohnungsbau nicht allzu sehr zu treffen, wurde ein Härtekontingent von 500 Mio Franken ausserhalb der Kreditbegrenzung bereitgestellt, das aber nicht ausreichte, um alle Bedürfnisse zu befriedigen.

Noch stärker als diese Zwangsjacke der Kreditrestriktionen ist aber der Kapitalmangel wirksam. Die meisten Banken, aber auch viele andere Betriebe haben darunter zu leiden. Diese Situation ist nicht ungefährlich. Wenn man den Bogen überspannt, könnte sich der Liquiditätsengpass rasch auf den Beschäftigungsgrad auswirken. Die Nationalbank hat deshalb im April gewisse Erleichterungen beschlossen: Eine Lockerung der Mindestreserven neben einer leichten Erhöhung der Kreditbegrenzung von 6 auf 7%. Damit sind wir aber bei weitem noch nicht über den Berg. Die genügende Versorgung der Wirtschaft mit Geld und Kredit bleibt ein Problem, das wir ernstnehmen müssen. Es geht auch hier um den goldenen Mittelweg: Einerseits muss der Geldumlauf gedrosselt werden, wenn man die Inflation bekämpfen will. Anderseits darf die Drosselung aber nicht zu weit gehen, wenn die wirtschaftliche Entwicklung und dabei insbesondere auch der Wohnungsbau nicht abgewürgt werden sollen.

Die Ursache der Zinshausse

Die radikale Verknappung des Geldumlaufes musste sich in einem vehementen Anstieg der Zinssätze niederschlagen. Als Gradmesser für die Entwicklung der Zinssätze betrachtet man die durchschnittliche Rendite von 12 eidgenössischen Obligationen, die von der Nationalbank laufend berechnet wird. Sie ist von 5,36% Ende Juli 1973 heute auf 7,37% (10. Mai 1974) gestiegen, also innerhalb von knapp 8 Monaten um volle 2%. Kantone und grössere Städte konnten noch im letzten August öffentliche Anleihen zu 5¾% aufnehmen. Heute muss sogar der Bund 7½% bezahlen, gewisse Kraftwerke 8%. Es ist also keine Übertreibung, von einer dramatischen Wende im Zinsgefüge zu sprechen.

Wie gesagt, liegt der Grund dafür hauptsächlich im Kapitalmangel, wie ich ihn dargelegt habe. Auf der anderen Seite bewegt sich aber auch die Nachfrage nach Kapital immer noch auf einem hohen Niveau. Die Wirtschaft läuft, alles in allem, immer noch gut, bis jetzt erstaunlich gut, wenn man an die Belastung durch die starken Schwankungen der Wechselkurse denkt. Selbst der Wohnungsbau stellt trotz der bekannten Sättigungserscheinungen erhebliche Ansprüche an die Kreditversorgung, sind doch im laufenden Jahr immer noch rund 70000 Wohnungen im Bau. Dage-

gen haben die Projekte für neue Wohnbauten deutlich abgenommen.

Die Sonderstellung des Hypothekenzinses

Der Hypothekenzins hat in unserem Lande schon immer eine Sonderstellung innegehabt. Der Grund dafür liegt darin, dass die gesamte hypothekarische Verschuldung sehr hoch ist und schon eine geringfügige Erhöhung des Zinssatzes ganz beträchtliche Konsequenzen hat. Die gesamte hypothekarische Verschuldung wird gegenwärtig auf 130 Mia Franken geschätzt. Jede kleinste Zinserhöhung macht dann bereits einige hundert Mio Franken aus, welche auf die Mietzinse und die landwirtschaftlichen Produktenpreise abgewälzt werden, damit den Index der Konsumentenpreise belasten und neue Lohnrunden auslösen.

Jedoch – bei allem Verständnis für die Bedeutung des Hypothekenzinses – man kann diesen Zinssatz nicht einfach aus der allgemeinen Entwicklung ausklammern. Er bildet Bestandteil des gesamten Kapitalmarktes und muss dessen Bewegungen folgen. Wenn man die Hypothekenzinsen auf einem viel zu niedrigen Niveau einfriert, so gibt es bald keine Hypotheken mehr. Es ist ja schon heute schwierig genug, sich Hypotheken zu beschaffen.

Möglichkeiten der Subventionierung

Dann muss eben, so denkt man, der Staat einspringen und helfen. Die gegenwärtige Gesetzgebung bietet die Möglichkeit der Subventionierung. Sie stützt sich allerdings darauf, dass der überwiegende Teil der Baukosten bankmässig finanziert wird, und hier hapert es. Für diesen Fall sieht das Gesetz einen weiteren Ausweg vor: Die Banken können sich beim Bund refinanzieren, d.h. sich dort das nötige Geld beschaffen gegen Hinterlage ihrer grundpfändlichen Sicherheiten. Doch ist auch diese Möglichkeit beschränkt. Denn der Bund verfügt in der gegenwärtigen Zeit allgemeiner Knappheit ebenfalls über zu wenig Mittel.

Ich weiss also, um die Situation für den Wohnungsbau zu retten, keinen anderen Ausweg, als eine Anpassung der Zinssätze nach oben. Natürlich ist das äusserst unangenehm. Sie widerspricht auch bis zu einem gewissen Grade der Inflationsbekämpfung, weil die daraus entstehenden höheren Mietzinse zwangsläufig den Index der Konsumentenpreise erhöhen und damit die Inflation zusätzlich anheizen. Und doch ist der Weg zu einem neuen Gleichgewicht ohne gewisse Zinsopfer nicht gangbar.

Sektion Bern SVW Generalversammlung 1974 in Langenthal

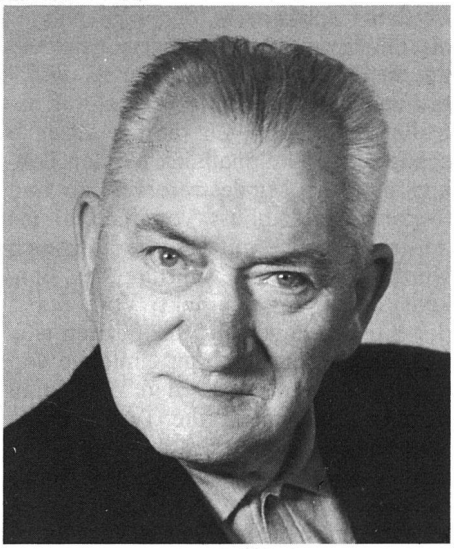
Vorgängig der Generalversammlung orientierte Nationalrat Schaffer, Langenthal, über das Wohnbau- und das Raumplanungsgesetz. Zentralsekretär Karl Zürcher überbrachte die Grüsse des Verbandes.

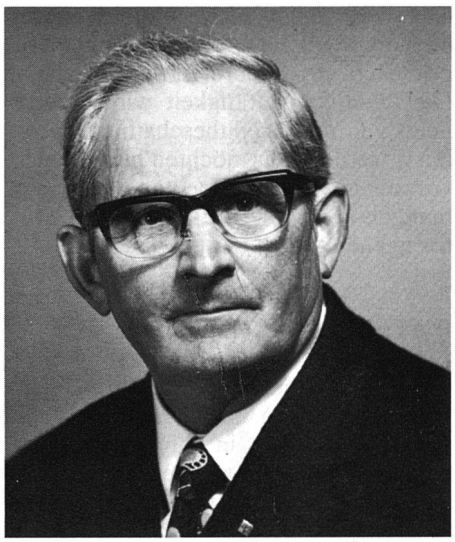
Drei Vorstandsmitglieder sind zurückgetreten:
a. Oberrichter Ludwig Schmid, Bern, Arthur Suter, Hallenmeister, Langenthal, und Cäsar Stampfli, Olten.

Ludwig Schmid und Arthur Suter haben während Jahrzehnten in der Genossenschaftsbewegung uneigennützig mitgearbeitet.

Ludwig Schmid gründete drei Baugenossenschaften und half bei anderen Genossenschaften bei der Gründung aktiv mit. Er war als Präsident, Vorstandsmitglied und zuverlässiger Berater tätig. Viele Arbeiter und Angestellte kamen durch Ludwig Schmid zu einem preisgünstigen Eigenheim oder einer günstigen Mietwohnung.

Arthur Suter war über 30 Jahre aktiv in der Genossenschaftsbewegung tätig. Er hat sich immer wieder für die Arbeiter und Angestellten eingesetzt. Als Präsident der Baugenossenschaft Freiland, Langenthal, förderte er die Erstellung von Einfamilienhäusern, die zu sehr vorteilhaften Bedingungen verkauft wurden. Er förderte aber auch die Erstellung von Mietwohnungen. Die Baugenossenschaft Freiland besitzt heute 70 Wohnungen. Sie wird in nächster Zeit auch Eigentumswohnungen erstellen.





Ludwig Schmid und Arthur Suter sind echte Pioniere, die mit viel Mut, Initiative und uneigennütziger Freude sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt haben.

Cäsar Stampfli sah sich aus beruflichen Gründen gezwungen, seinen Rücktritt als Mitglied des Sektionsvorstandes zu erklären. Präsident Willi Balmer verdankte allen drei Genossenschaftern Mitarbeit und Treue zum Verband. W.B.

Fotos: links L. Schmid, oben A. Suter