

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 56 (1981)

Heft: 1

Artikel: Baulandhortung

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105025>

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: 20.01.2026

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

und Anfang 1979. Umgekehrt: Fällt der Frankenkurss so stark, dass die Teuerung auf den importierten Produkten (man denke etwa an die Ölpreise) voll auf das inländische Preisniveau durchschlägt und die Teuerung anheizt, so versucht die Nationalbank, den Frankenkurss zu erhöhen bzw. den Dollarkurs zu drücken. Zu diesem Zweck verkauft sie Dollars auf dem Devisenmarkt; die dafür bezahlten Franken werden ausgebucht und verschwinden vom Markt. Die Geldmenge sinkt, und die Zinsen steigen.

Die Beeinflussung der Wechselkurse durch solche Devisenmarktinterventionen ist nur ein Faktor, wohl aber einer der wichtigsten, der die Geldmenge und damit die Zinssätze bestimmt. Damit soll dargelegt werden, dass es andere Prioritäten geben kann als stabile Zinssätze, auch wenn die Währungsbehörden selbst an stabilen Zinssätzen interessiert sind. Deshalb kommt es zwangsläufig zu Spannungen zwischen dem Interesse an stabilen Zinssätzen einerseits und den Zwängen des Marktes und anderen Zielsetzungen andererseits. Versucht man nun, bei einer allgemeinen Erhöhung des Zinsniveaus an einem nicht mehr marktkonformen Hypothekensatz festzuhalten, so wird es – wie ich angedeutet habe – schwieriger, überhaupt Hypotheken zu

bekommen. Geht das Zinsniveau anderseits zurück, so sorgt die Konkurrenz unter den Banken automatisch dafür, dass der Hypothekensatz nicht auf einem überhöhten Niveau stabilisiert bleibt. In beiden Fällen zeigt die Erfahrung: Man kann einfach dem Markt auf die Dauer nicht zuwiderhandeln.

Der Aufschlag vom 1. März 1981

Die auf Anfang 1981 vorgenommene Erhöhung der Einlagesätze für Sparhefte und vergleichbare Einlagen könnten sich die Banken, welche einen erheblichen Hypothekenanteil haben, nicht leisten. Ich kann wiederum von unserem Institut berichten: Jeder Monat, in dem wir die Zinsen auf den Heften erhöhen, nicht aber die Hypothekensätze, kostet uns 600 000 Franken. Deshalb werden die Hypothekenzinsen auf den 1. März um $\frac{1}{2}\%$ heraufgesetzt werden. Die 3 Monate Zeitunterschied in der Anpassung der Zinssätze bedeuten also für uns ein Ertragsopfer von 1,8 Mio, das wir als obere Grenze des Zumutbaren empfinden. Dabei geben wir uns Rechenschaft, dass der erwähnte Termin – 1. März – nicht glücklich ist, um die zusätzliche Zinsbelastung rechtzeitig auf die Mieten zu

überwälzen. Die Terminfrage hat für die Vermieter eine Bedeutung, die auf behördlicher Seite offenbar noch zu wenig realisiert worden ist.

Noch ein Wort zur Zinsmarge. Man hört hier und da sagen: Der Unterschied zwischen Sparheftzins und Hypothekenzins beträgt 2%; das ist viel höher als früher und damit ungerechtfertigt. Das wäre aber ein voreiliger Schluss. Man muss auch die Zinsen der übrigen Finanzierungsmittel beachten, die in die Mischrechnung einfließen. Die Zinsdifferenz ist in diesen Fällen null bis zu über 1% negativ. Es kommt auf die gesamte Zinsmarge an, die bei uns und anderen Instituten beträchtlich niedriger ist als 2%. Sie ist wohl höher als vor 10 Jahren. Dafür sind auch alle Kosten massiv gestiegen, die aus der Zinsmarge bestreiten werden müssen, vor allem die Personalkosten. Der Nettoertrag, bezogen auf die durchschnittliche Bilanzsumme, war 1979 bei uns praktisch gleich gross wie 1970.

In den vergangenen 14 Jahren habe ich die Genossenschaftsbewegung und mit ihr auch den genossenschaftlichen Wohnungsbau gut kennen gelernt. Ich bin überzeugt, dass er als stabilisierender und korrigierender Faktor auch in Zukunft eine grosse Aufgabe zu erfüllen hat.

Baulandhortung

Eine Gemeinde mit ein paar tausend Einwohnern in der Nähe einer grösseren Stadt, von der sie aber durch eine weite offene Flur klar getrennt ist, wächst recht stark weiter. Sie hat mehr als genug Boden in der Bauzone grob erschlossen, aber kaum ein Landeigentümer ist bereit, selber zu bauen oder Land zur Überbauung zu verkaufen. Andererseits gibt es Landwirte, deren Boden halbwegs zwischen der Stadt und der relativ stark wachsenden Gemeinde liegt, die der Gemeinde vorschlagen, ihr Land einer Bauzone zuzuweisen; sie seien schon bereit, Boden zu verkaufen – zu einem wesentlich höheren Preis selbstverständlich, als das landwirtschaftliche Land bisher gegolten hat.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 wird sich bewähren, aber es muss von den Behörden und der Bevölkerung ernst genommen werden. Wer die Zielsetzungen des Art. 1 und die Planungsgrundsätze des Art. 3 konsultiert, wird wohl rasch zum Schluss kommen, dass dem Begehr um Schaffung einer Bauzone zwischen der Stadt und der erwähnten Gemeinde, deren Namen wir hier verschweigen wollen, ein-

deutig nicht entsprochen werden kann. Die Gemeinde muss mit anderen Mitteln alles tun, um der Landhortung zu Leibe zu rücken, damit die Entwicklung in der geltenden Bauzone weitergehen kann, in der für die Anlage der Sammelstrassen und der Hauptleitungen für das Wasser, das Abwasser und die Elektrizität schon viel Geld investiert worden ist. Eine kluge Bodenpolitik der Gemeinde und die steuerliche Bewertung des erschlossenen Bodens zum Verkehrswert können jedenfalls andernorts mithelfen, solche «Stausituationen» zu verhindern, vor denen manche Gemeinden stecken, wenn sie der Entwicklung einfach ihren Lauf lassen.

VLP

SGB gegen Stopp der Wohnbauförderung

Der Vorstand des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes tritt den verwaltungsinternen Vorbereitungen zur Abschaffung der Wohnbauförderung energisch entgegen.

Es liegen Pläne vor, den heutigen Verfassungsartikel der Wohn- und Eigentumsförderung auf die unverbindliche

Kurzformel zu reduzieren, wonach der Bund allfällige kantonale Wohnbaumaßnahmen im Berggebiet unterstützen könnte. Dementsprechend soll das heutige Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz praktisch aufgehoben und das Bundesamt für Wohnungswesen amputiert werden.

Die bisherige umfassende Regelung erlaubt dem Bund die Unterstützung von Privaten und Genossenschaften im Wohnungsbau, die Verbilligung von Mietzinsen für einkommensschwächere Haushalte, die Unterstützung überregionaler, gemeinnütziger Wohnbauträger sowie die Förderung der Bau- und Wohnforschung. Angesichts der wieder deutlich angespannten Wohnungsmarktlage wäre diese Aufhebung einer wichtigen Bundesaufgabe falsch. Auch wenn sie unter dem Titel der sogenannten neuen Aufgabenverteilung zwischen Bund und Kantonen propagiert wird, bleibt der Effekt verschwindend, da der Bund nur 10 bis 15 Millionen Franken jährlich einsparen könnte.

Ebenso unsozial wie die Abschaffung der allgemeinen Wohnbauförderung wäre die von der Verwaltung diskutierte Aufhebung der Beiträge an Altersheime und Alterswohnungen durch die AHV. Auch gegen diese Massnahme stellt sich der SGB mit Entschiedenheit.