Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 56 (1981)

Heft: 5

Artikel: Diesseits und jenseits der Hypotheken

Autor: Nigg, fritz

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105062

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: 13.12.2025

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

Die Finanzierung von Wohnbauten wird ständig teurer

Diesseits und jenseits der Hypotheken

Im Frühjahr, wenn alles spriesst und gedeiht, pflegen neuerdings auch die Hypothekarzinsen munter emporzuschiessen. Was hier heranwächst, sind aber keine Rosen, sondern Dornen, oder, so meint offenbar die Schweizerische Nationalbank, Heilkräuter mit einer «dämpfenden Wirkung für den überhitzten Bausektor.»

Die Bau- und Wohngenossenschaften dürften sich wundern über solche Worte angesichts einer Wohnungsnot, die immerhin den Stadtrat von Zürich zu einer noch nie dagewesenen Inseratenkampagne bewegt hat. Zu einem guten Teil ist die Wohnungsnot eine Mietzinsnot. Was fehlt, sind erschwingliche, preisgünstige Wohnungen. Das ist hier nun wirklich schon zur Genüge wiederholt worden. Es ändert aber leider nichts daran, dass der preisgünstige Wohnungsbau einmal mehr als Prügelknabe der Konjunkturpolitik im Bausektor wird herhalten müssen.

Unerschwingliche Mieten

In der Tat ist zu befürchten, dass bei nochmals gestiegenen Hypothekarzinsen neue Wohnungen mit erschwinglichen Mieten ganz einfach nicht mehr gebaut werden können. Zu erwarten, dass andererseits die Preise in der Baubranche wegen der sinkenden Aufträge zusammenbrechen und so die gestiegenen Kapitalkosten ausgleichen werden, wäre eine Illusion. Es wird dabei bleiben, dass das Bauen teurer wird. Ansatzpunkt für eine Erleichterung des preisgünstigen Wohnungsbaues bleibt deshalb nach wie vor die Finanzierung.

Was sie sich auch einfallen lassen mögen – den wesentlichen Teil ihrer Mittel müssen die Bau- und Wohngenossenschaften in der Form von Hypothekardarlehen von den Banken entlehnen. Dies habe ich vor 10 Monaten im «Wohnen» aufzuzeigen versucht. Für die Hypotheken gelten heute Zinssätze, wie sie der Geld- und Kapitalmarkt mit seinen internationalen Verflechtungen diktiert. Pardon wird nicht gegeben: Gewiss sind Hypothekarzinsen ein Politikum geworden wie der Milchpreis. Sie sind aber nur politisch wirksam, nicht jedoch politisch lenkbar wie der Milchpreis. Ein Politiker mag sich dagegen wehren, dass hier seine Gesetze vor jenen der Wirtschaft kapitulieren müssen. Wir Genossenschafter aber haben uns wohl oder übel mit den ausser Rand und Band geratenen Hypothekarzinsen abzufinden.

Marktgerecht und doch zinsgünstig

Immerhin scheint mir, das letzte Wort sei noch nicht gesprochen. Ich halte zwar nicht viel von lautstarken Protesten. Vielleicht aber liesse sich etwas ausrichten mit zähem, geschicktem Verhandeln. Eines unserer Anliegen ist, dass die Banken die billigen Spargelder der Mieter nicht wahllos an irgendwelche Bauherren weitergeben, sondern gezielt an den preisgünstigen Wohnungsbau – zu entsprechend günstigeren Konditionen. Nur 5 Prozent aller Hypothekarkredite entfallen auf den gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau, so dass eine solche Regelung möglich sein sollte. Überhaupt darf bei dieser Gelegenheit daran erinnert werden, dass vom Wohnungsbau, allerdings ohne Einfamilienhäuser und Villen, nicht einmal die Hälfte aller Hypothekarkredite der Banken beansprucht werden.

Auch ist für uns das Thema Festhypotheken sicher nicht schon damit vom Tisch, dass es an einigen Pressekonferenzen und in Bankbulletins mit abschätzigen Bemerkungen bedacht worden ist. Eben habe ich die Erfolgsrechnung einer Genossenschaft vor mir, die 1979 für 5 Jahre eine Hypothek mit festem Zinssatz aufgenommen hat. Ihre Schulden sollte man haben! Ferner ist daran zu erinnern, dass schon allein mit einer umsichtigeren Terminierung der Satzänderungen den Genossenschaften einige Unannehmlichkeiten erspart bleiben würden.

So mögen noch da und dort auch innerhalb einer rein marktgerechten Handhabung der Hypothekardarlehen für die Genossenschaften noch gewisse Vorteile zu entdecken sein. Sie zu nutzen, würde zumindest heissen, dass unnötige Härten gemildert und besonders störende Kanten geglättet werden.

Möglichkeiten zur Korrektur

Dennoch werden die Genossenschaften nicht darum herumkommen, ein wirtschaftlich realistisches Korrektiv zur Belastung durch die Hypothekarzinsen zu suchen. Dies bedeutet billige, anders gelagerte Finanzierungsmöglichkeiten neben den Hypotheken, den Darlehen der öffentlichen Hand und den eigenen Mitteln. Hier sind einige Ansätze:

Depositenkassen. Die Genossenschafter errichten Guthaben bei ihrer Genossenschaft, welche diese zwar verzinst, aber relativ niedrig, so dass die Depositen für sie noch immer billige Mittel darstellen. Da nur ein kleiner Teil der Genossenschaften über eine solche Kasse verfügt, könnte nun auch für Genossenschaften, die selbst keine derartige Kasse besitzen, eine Möglichkeit geschaffen werden, Gelder ihrer Mitglieder entgegenzunehmen. Die Voraussetzung dazu ist freilich, dass die Bankengesetzgebung auch in Zukunft diese rein genossenschaftsinternen Kassen unbehelligt lässt.

Unverzinsliche zusätzliche Anteilscheine anstelle von Mieterdarlehen. Anstatt eines Zinses kann dem Genossenschafter in diesem Falle eine Reduktion der Miete gewährt werden. Leider sind unsere Steuergesetze so, dass dann vermutlich bald einmal der Fiskus zuschlagen würde. Er sieht in dieser Form der Selbsthilfe nämlich unter Umständen eine verdeckte Gewinnausschüttung der Genossenschaft beziehungsweise eine geldwerte Leistung, die der Genossenschafter als Vermögensertrag versteuern muss.

Wohnbau-Pfandbriefe. Vor Jahren wurden in der Bundesrepublik Deutschland Pfandbriefe aufgelegt, um private Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu erhalten. Der Zinssatz war niedriger angesetzt als der marktübliche, aber dafür waren die Erträge von der Steuer befreit. Eine indirekte Subventionierung also, die heute durchaus nicht so abwegig wäre. Es ist doch so, dass die meisten Sparer gezwungen sind, als Mieter mit ihren Mieten Sparzinsen an sich selbst auszurichten. Diese dürfen sie aber nur zum Teil behalten, der Rest wird über die Einkommenssteuer abgezweigt. Wohnbau-Pfandbriefe würden diesen sozial unerfreulichen Effekt wieder etwas ausgleichen.

Solidaritätsfonds. Eine Reihe von Genossenschaften erheben im Einvernehmen mit ihren Mitgliedern bescheidene Mietzinszuschläge zur Verbilligung von Neubaumieten. Auch sonst sind die Genossenschaften bestrebt, mit selbsterarbeiteten Mitteln ihre Neubauten zu verbilligen. Und schliesslich strebt im zwischengenossenschaftlichen Bereich der Solidaritätsfonds des SVW mit zunehmendem Gewicht einen ähnlichen Ausgleich an.

Einer Prüfung wert

Gewiss müssen auch in Zukunft die öf-

fentlichen Beiträge den wichtigsten Ausgleich zur bankmässigen Finanzierung genossenschaftlicher Wohnbauten bilden. Dies wird auch tatsächlich der Fall sein, wenn sie in ausreichendem Masse zur Verfügung gestellt und zu günstigeren Konditionen gewährt werden als jene der privaten Geldgeber. Der Ruf nach einer Wohnbauförderung indessen, welche «den Staat nichts kostet», ist wie eine Forderung nach einem Feuer, das nicht brennt. Auch bei der Beschaffung von preisgünstigem Bauland werden die Genossenschaften immer wieder auf die öffentliche Hand angewiesen sein. Es ging mir aber in diesem Artikel darum, aufzuzeigen, dass es darüber hinaus noch gewisse Möglichkeiten gibt, die zumindest eine nähere Prüfung verdienten.

Fritz Nigg

Neue Ideen gesucht

Nach dem Redaktionsschluss der vorliegenden Nummer des «Wohnens» hat die Generalversammlung der Schweizerischen Bankgesellschaft stattgefunden. Dr. R. Holzach, der Präsident des Verwaltungsrates, hielt ein vielbeachtetes Referat mit dem Titel «Wohnbaufinanzierung vor wachsenden Problemen». Er betonte, «ein ungleichgewichtiger Wohnungsmarkt (sei) als Politikum zu brisant, als dass wir es uns leisten könnten, eine sich abzeichnende Entwicklung als passive Beobachter zu begleiten». Weiter forderte er dazu auf, «die Probleme vertieft zu analysieren und in der Bereitstellung von Lösungsvarianten auch vor neuen Ideen, unorthodoxen Kombinationen und vor Entscheidungen, die Mut erheischen, nicht zurückzuschrecken». Beim Stichwort «Flankierende Massnahmen» kam er auf mehrere Probleme zu sprechen, die in dieser Nummer im Beitrag «Diesseits und jenseits der Hypotheken» aufgeworfen werden. Der SVW erblickt darin ein Zeichen, dass die Träger des gemeinnützigen, preisgünstigen Wohnungsbaues bei den ganz grossen Kapitalgebern zumindest mit einer gewissen Gesprächsbereitschaft rechnen dürfen. Die Chance zu solchen Gesprächen sollte sich der Verband nicht entgehen lassen. *fn.*

Solidarität gross geschrieben

Der stattliche Betrag von 56 225 Franken ist von insgesamt 57 Bau- und Wohngenossenschaften allein im Februar 1981 an den Solidaritätsfonds des SVW überwiesen worden. Aus dem Fonds werden Darlehen ausgerichtet zur Restfinanzierung von Neubauvorhaben sowie zur Überbrückung finanzieller Engpässe von Genossenschaften, die ohne Verschulden in Schwierigkeiten geraten sind. Über die Verwendung der Mittel im vergangenen Jahr orientiert ein Jahresbericht, der an alle Genossenschaften des Verbandes versandt worden ist. Weitere Jahresberichte und Einzahlungsscheine (PC 80-7203) können beim Zentralsekretariat bezogen werden.

BUTCHER-BLOCK

TISCHE AUS MASSIVEM HARTHOLZ

Einheimische und exotische Hölzer in jeder Grösse

Cheminée-Öfen aus Dänemark

Heimelig, sparsam, praktisch und warm

HALDE 14, BADEN
TEL. 056-22 18 64

Elektrische Installationen
Schwachstrom- und Telefonanlagen
Projektierung und Beratung
Beleuchtungskörper
Haushaltapparate

STÄDTISCHE WERKE BADEN

Haselstrasse 15, Telefon 22 61 01
P vor dem Haus

BAUMEISTER
ZR
Zen Ruffinen + Co. AG
Bauunternehmung Baden