

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 66 (1991)

Heft: 2: Innenausbau, Einrichtung

Artikel: Neue Wege zum grossen Geld

Autor: Nigg, Fritz

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105791>

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: 12.02.2026

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

Teppich nach Mass – 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 durchein-

ander, 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 Ziels 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 Belebungsgrenze für Hypotheken solle angehoben werden.

Im weiteren schlägt der SVW vor, den Pensionskassen sei ausdrücklich zu gestatten, für Hypothekarlagen 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 Hypothekarschuldner 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 Einspa-

rungen 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.

So weit 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