SVW

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 10: **Badezimmer**

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Rezepte für den Hypothekarmarkt

Von allen Seiten werden die Pensionskassen und weitere Einrichtungen der beruflichen Vorsorge gedrängt, mehr Mittel für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Bisher blieb es grösstenteils den Banken überlassen, Hypotheken und Baukredite zu vergeben. Seit einiger Zeit aber können sie dies nur noch zu deutlich höheren Preisen, lies Hypothekarzinsen, tun. Mit dem vermehrten Einbezug der Vorsorgeeinrichtungen soll nun gleich zweierlei erreicht werden, nämlich mehr und billigeres, zinsgünstiges Geld locker zu machen.
Die Meinungen, ob die Vorsorgeeinrichtungen freiwillig oder nur unter gesetzlichem Zwang mehr Mittel zur Finanzierung von Immobilien zur Verfügung stellen würden, sind geteilt. Der Mieterverband zum Beispiel fordert eine gesetzliche Verpflichtung, die von den Direktoren der Pensionskassen indessen strikte abgelehnt wird.
Der SVW verlangt seit langem, dass in erster Linie der Zugang der Vorsorgeeinrichtungen zur Immobilienfinanzierung erleichtert werden muss. Heute noch bestehende Hemmnisse sind zu beseitigen, fehlende Einrichtungen zur Vermittlung und Plazierung der Geldmittel gilt es neu zu schaffen. Und endlich soll den Vorsorgeeinrichtungen zumindest erlaubt werden, gemeinnützigen Wohnbauträgern in gleicher Weise wie ihren Versicherten zinsgünstigere Hypotheken zu gewähren. Erst wenn sich zeigt, ob und wie derartige Erleichterungen greifen, können nötigenfalls weitergehende Massnahmen erwogen werden.

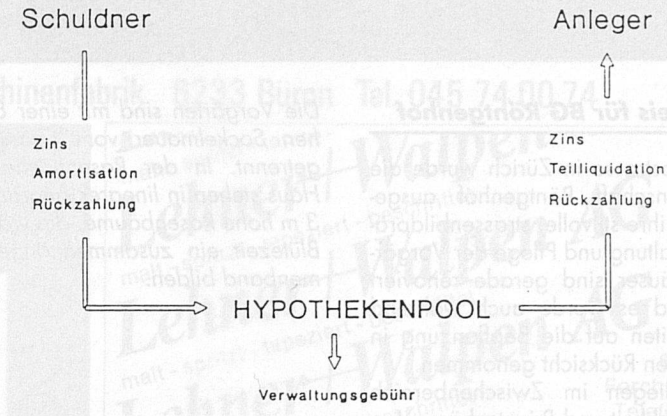
Gemeinschaftliches genossenschaftliches Eigentum wird anerkannt

In diesem Sinne nimmt der SVW auch Stellung zum Vorentwurf des Eidg. Departementes des Innern zur «Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge». Der Verband bejaht grundsätzlich die in die Vernehmlassung gegebenen Änderungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenvorsorge (BVG). Insbesondere begrüsst er es, dass die Vorsorgemittel nicht nur eingesetzt werden könnten zum Kauf individuellen Wohneigentums, sondern auch für den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft und ähnliche Formen der Mieterbeteiligung. Weil ein grosser Teil der Mieter und Mieterinnen nie in die Lage kommen werde, ein eigenes Haus oder eine Wohnung zu kaufen, sei der vorgeschlagene Einbezug des gemeinsamen genossenschaftlichen Wohnungseigentums unerlässlich. Damit hätten auch die wirtschaftlich weniger gut gestellten Kreise etwas von den vorgeschlagenen Neuerungen.
Anstatt der vorgeschlagenen Darlehen könnte sich der SVW durchaus auch ein System der Barauszahlung an die Erwerber von Wohneigentum oder Genossenschaftsanteilen vorstellen. So oder so dürften sie aber die im Entwurf vorgesehene obere Grenze nicht übersteigen. Mit ihr soll verhindert werden, dass jemand die Vorsorgemittel über Gebühr schröpft und im Alter wohl eine Wohnstätte, aber nichts zu essen hat. Schliesslich verlangt der SVW, dass die Pensionskassen und weitere Vorsorgeeinrichtungen ausdrücklich ermächtigt werden, gemeinnützigen Wohnbauträgern Hypothekardarlehen zu Vorzugsbedingungen zu gewähren.

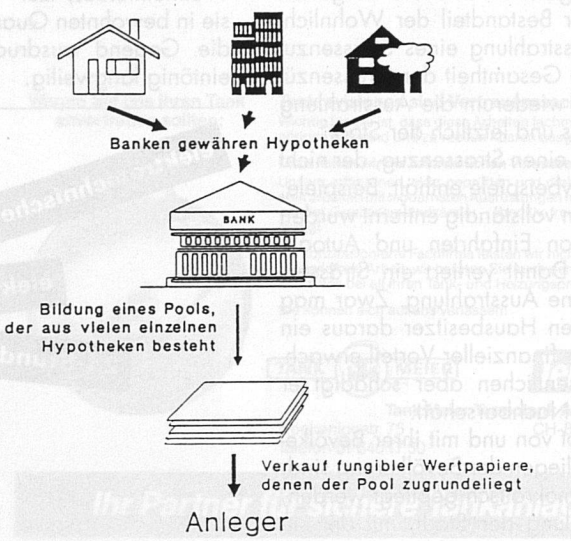
Der Pool als Gesundbrunnen?

Natürlich macht sich der SVW keine Illusionen, dass mit den vorgeschlagenen Massnahmen die Wohnbaufinanzierung inskünftig deutlich billiger zu stehen kommen werde. Wir werden schon zufrieden sein müssen, wenn sie nicht noch teurer wird. Dass keine Wunder zu erwarten sind, zeigt auch der Bericht der vom Bundesrat eingesetzten Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes. Er ist kürzlich publiziert worden. Die sehr interessanten Ausführungen sind so knapp gehalten, dass sie sich nicht weiter zusammenfassen lassen. Es lohnt sich dafür, den Bericht[1] als Ganzes zu lesen und die zahlreichen Vorschläge der Experten zu studieren. Bemerkenswert ist, dass die Baugenossenschaften offenbar bei der Finanzierung auf dem richtigen Weg sind. Das gilt sowohl für die Eigenfinanzierung durch Anteilscheine und Mieterdarlehen als auch für ihre Neugründung einer Emissionszentrale, die von den Experten ausdrücklich begrüsst wird.
Kernstück des Expertenberichtes ist die Securitization der Hypotheken (die Illustration[2] sagt darüber mehr aus als viele Worte). Es geht darum, durch Zusammenlegen vieler Hypotheken in einem Sammelgefäss (Pool) die Grundlage zu schaffen zur Bildung börsengängiger Wertpapiere. Dadurch wird es möglich, Hypothekarkredite direkt am Kapitalmarkt zu refinanzieren und nicht

Securitization von Hypotheken: Cash Flow



Securitization von Hypotheken



hauptsächlich durch Sparhefte oder Kassenobligationen. Je nach dem gewählten Vorgehen entstehen dabei Anteile an einem Anlagefonds oder Obligationen. Noch stehen erhebliche rechtliche Hindernisse einer effizienten Securitization entgegen. Es ist das wichtigste Verdienst der Experten, dass sie diese sorgfältig ermittelt haben und mit konkreten Verbesserungsvorschlägen aufwarten.

[1] Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes, Arbeitsberichte Wohnungswesen Nr. 23, hrsg. vom Bundesamt für Wohnungswesen. Bezug bei der EDMZ, Best.-Nr. 725 523 d, oder im Buchhandel. Preis Fr. 16.–.
Die Vernehmlassung des SVW erhalten interessierte Mitglieder bei der Geschäftsstelle.
[2] a. a. O.: S. 109

fn ■

Leitfaden. Vom Leben in einer Genossenschaft

Ab sofort ist die neue, überarbeitete Auflage des Leitfadens erhältlich. Er eignet sich hervorragend zur Begrüssung und Information neuer Mieterinnen und Mieter in ihrer Genossenschaft. Der Leitfaden gibt Auskunft auf viele Fragen, die das Wohnen in einer Genossenschaft ausmachen.
Bestell-Nr. 11, 1990

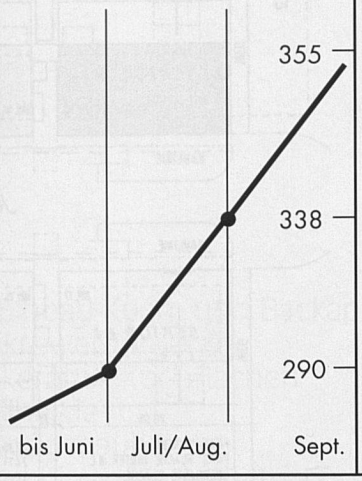
FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG
EIN PRODUKT NACH MASS

Wir fabrizieren und besorgen den fachgerechten Einbau aller Fensterarten.

FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG
FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH
TELEFON 01/492 11 45

Spendenbarometer

Eingänge Spenden (in tausend Franken)



Solidaritätsfonds SVW

Endspurt

Noch fehlen etwa 100 000 Franken, um das letztjährige Spitzenergebnis erneut zu erreichen. Bekanntlich bezahlen viele Genossenschaften ihren Beitrag jeweils gegen das Ende eines Jahres ein. Die Aussichten, wiederum mit einem beispielhaften Ergebnis abschliessen zu können, sind gut.

Der Solidaritätsfonds des SVW ist eine Selbsthilfeeinrichtung der im SVW zusammengeschlossenen Baugenossenschaften. Er wird gespiesen durch freiwillige Beitragszahlungen der Mitglieder. Mit den Mitteln des Solidaritätsfonds werden zinsgünstige Darlehen für Um- und Neubauten finanziert.

ecoline – die neue Objektschrank-Linie von Schneider

Schneider
Ideen rund ums Bad

W. SCHNEIDER + CO. AG METALLWARENFABRIK, CH-8135 LANGNAU-ZÜRICH, TEL. 01/713 39 31

Orientierungsabend der Sektion Zürich SVW

Grundlagen der «reinen Kostenmiete»

Alles, was Sie schon immer darüber wissen wollten, Quote, Cash-flow, Marktüblichkeit, Missbräuchlichkeit usw.

Referenten: Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer SVW
Willy Morger, alt Genossenschaftspräsident und Geschäftsführer

Datum: 6. November 1991, 19.30–21.30 Uhr

Ort: Aula, KV Zürich, Limmatstrasse 310, Zürich

Anmeldung bis 30. Oktober 1991 an:
Sektion Zürich
Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich
Telefon 01/362 41 19