

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. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

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

Im Frühjahr, wenn alles spriesst und gedeiht, pflegen neuerdings auch die Hypothekarzinsen munter emporzuschies- sen. Was hier heranwächst, sind aber kei- ne Rosen, sondern Dornen, oder, so meint offenbar die Schweizerische Na- tionalbank, Heilkräuter mit einer «dämp- fenden Wirkung für den überhitzten Bausektor.»

Die Bau- und Wohngenossenschaften dürften sich wundern über solche Worte angesichts einer Wohnungsnot, die im- merhin den Stadtrat von Zürich zu einer noch nie dagewesenen Inseratenkam- pagne bewegt hat. Zu einem guten Teil ist die Wohnungsnot eine Mietzinsnot. Was fehlt, sind erschwingliche, preisgün- stige Wohnungen. Das ist hier nun wirk- lich schon zur Genüge wiederholt wor- den. Es ändert aber leider nichts daran, dass der preisgünstige Wohnungsbau einmal mehr als Prügelknabe der Kon- junkturpolitik im Bausektor wird herhal- ten müssen.

Unerschwingliche Mieten

In der Tat ist zu befürchten, dass bei nochmals gestiegenen Hypothekarzin- sen neue Wohnungen mit erschwingli- chen Mieten ganz einfach nicht mehr ge- baut werden können. Zu erwarten, dass andererseits die Preise in der Baubran- che wegen der sinkenden Aufträge zu- sammenbrechen 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 mö- gen - den wesentlichen Teil ihrer Mittel müssen die Bau- und Wohngenossen- schaften in der Form von Hypothekar- darlehen von den Banken entlehnen. Dies habe ich vor 10 Monaten im «Woh- nen» aufzuzeigen versucht. Für die Hy- potheken gelten heute Zinssätze, wie sie der Geld- und Kapitalmarkt mit seinen internationalen Verflechtungen diktiert. Pardon wird nicht gegeben: Gewiss sind Hypothekarzinsen ein Politikum gewor- den wie der Milchpreis. Sie sind aber nur politisch wirksam, nicht jedoch politisch lenkbar wie der Milchpreis. Ein Politiker mag sich dagegen wehren, dass hier sei- ne Gesetze vor jenen der Wirtschaft kapitulieren müssen. Wir Genossenschaf- ter 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 Prote- sten. Vielleicht aber liesse sich etwas ausrichten mit zähem, geschicktem Ver- handeln. 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 Konditio- nen. Nur 5 Prozent aller Hypothekarkre- dite 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 Woh- nungsbau, allerdings ohne Einfamilien- häuser und Villen, nicht einmal die Häl- fe aller Hypothekarkredite der Banken beansprucht werden.

Auch ist für uns das Thema Festhypo- theken sicher nicht schon damit vom Tisch, dass es an einigen Pressekonfere- nzen und in Bankbulletins mit abschätzi- gen 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 umsichtige- ren Terminierung der Satzänderungen den Genossenschaften einige Unan- nehmlichkeiten erspart bleiben würden.

So mögen noch da und dort auch in- nerhalb einer rein marktgerechten Handhabung der Hypothekardarlehen für die Genossenschaften noch gewisse Vorteile zu entdecken sein. Sie zu nut- zen, würde zumindest heissen, dass unnö- tige Härten gemildert und besonders stö- rende Kanten geglättet werden.

Möglichkeiten zur Korrektur

Dennoch werden die Genossenschaf- ten nicht darum herumkommen, ein wirt- schaftlich realistisches Korrektiv zur Be- lastung durch die Hypothekarzinsen zu suchen. Dies bedeutet billige, anders ge- lagerte Finanzierungsmöglichkeiten ne- ben den Hypotheken, den Darlehen der öffentlichen Hand und den eigenen Mit- teln. Hier sind einige Ansätze:

Depositenkassen. Die Genossenschaf- ter errichten Guthaben bei ihrer Genossen- schaft, welche diese zwar verzinst, aber relativ niedrig, so dass die Depositen für

sie noch immer billige Mittel darstellen. Da nur ein kleiner Teil der Genossen- schaften über eine solche Kasse verfügt, könnte nun auch für Genossenschaften, die selbst keine derartige Kasse besitzen, eine Möglichkeit geschaffen werden, Gelder ihrer Mitglieder entgegenzuneh- men. Die Voraussetzung dazu ist freilich, dass die Bankengesetzgebung auch in Zukunft diese rein genossenschaftsinter- nen Kassen unbehelligt lässt.

Unverzinsliche zusätzliche Anteilschei- ne anstelle von Mieterdarlehen. Anstatt eines Zinses kann dem Genossenschaf- ter in diesem Falle eine Reduktion der Miete gewährt werden. Leider sind unse- re Steuergesetze so, dass dann vermut- lich 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 Genossen- schafter als Vermögensertrag ver- steuern muss.

Wohnbau-Pfandbriefe. Vor Jahren wur- den in der Bundesrepublik Deutschland Pfandbriefe aufgelegt, um private Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu erhal- ten. Der Zinssatz war niedriger ange- setzt 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. Wohn- bau-Pfandbriefe würden diesen sozial unerfreulichen Effekt wieder etwas aus- gleichen.

Solidaritätsfonds. Eine Reihe von Ge- nossenschaften erheben im Einverneh- men mit ihren Mitgliedern bescheidene Mietzinszuschläge zur Verbilligung von Neubaumieten. Auch sonst sind die Ge- nossenschaften bestrebt, mit selbsterar- beiteten Mitteln ihre Neubauten zu ver- billigen. Und schliesslich strebt im zwi- schengenossenschaftlichen Bereich der Solidaritätsfonds des SVW mit zuneh- mendem Gewicht einen ähnlichen Aus- gleich 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 verdienen.

Fritz Nigg

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.

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.

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

