

Werden die Hypothekarzinsse steigen?

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102890>

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.

dienste erworben. Daß unser Verband auch in Zukunft auf seine tatkräftige Mitarbeit in der Erfüllung der noch harrenden großen Aufgaben zählen darf, sicherte der Geehrte in seinen wie stets von Bescheidenheit getragenen Dankesworten zu.

Für die jüngeren Baugenossenschaften, die vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden sind, ist Stadtrat *Jakob Peter* ein Begriff geworden. Als langjähriger Präsident der zweitgrößten Baugenossenschaft Zürichs, der Familienheim-Genossenschaft, kennt Stadtrat Jakob Peter die verantwortungsvolle, uneigennützigste Arbeit in den Vorständen der Wohnbaugenossenschaften aus nächster Nähe. Diese reiche Erfahrung sicherte Stadtrat Jakob Peter als Finanzvorstand der Stadt Zürich das große Verständnis und die tatkräftige Unterstützung des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaues. Überdies hat sich der Geehrte hohe Verdienste als Mitglied und seit 1949 als Präsident des Zentralvorstandes unseres Verbandes erworben, wofür auch ihm die Versammlung mit langanhaltendem Beifall dankte.

Werden die Hypothekarzinse steigen?

Es ist noch nicht lange her, da war der Kapitalmarkt so flüchtig, daß man ernsthaft die Frage diskutierte, ob nicht die Hypothekarzinse um einen Viertelprozent gesenkt werden sollten. Selbstverständlich hätten alle Hypothekarschuldner, zu denen auch die Bau- und Wohngenossenschaften gehören, eine solche Maßnahme begrüßt. Besonders die Landwirtschaft sah darin einen Weg, ihren schrumpfenden Ertrag etwas zu verbessern, ohne eine höhere Belastung der Konsumenten. Die meisten Bau- und Wohngenossenschaften verzichteten bisher auf eine Erhöhung ihrer Mietzinse, obwohl die Ausgaben für Reparaturen und Abgaben infolge der Geldentwertung wesentlich gestiegen sind. Eine wenn auch nur kleine Verringerung der Ausgaben für Verzinsung des Fremdkapitals hätte für sie die Diskussion über die Frage einer Mietzinserhöhung wenigstens zurückgestellt. Wollen die Bau- und Wohngenossenschaften vermehrt ohne öffentliche Hilfe Wohnungen erstellen, dann erregen die im Verhältnis zu den Einkommen hohen Mietzinse meist ernsthafte Bedenken. Eine Senkung der Hypothekarzinse hätte die Lastenrechnung günstig beeinflusst und die Bautätigkeit mancher Genossenschaft angeregt.

Andererseits konnten sich die Bau- und Wohngenossenschaften jenen Argumenten nicht verschließen, die für eine Beibehaltung, eine Stabilisierung der Hypothekarzinse sprechen. Schwankungen in den Hypothekarzinse bringen Unruhe in die Wirtschaft, insbesondere in den Wohnungsbau. Für die Wohngenossenschaften, die ihren Mitgliedern für lange Zeit gleichbleibende Mietzinse bieten wollen, sind stabile Hypothekarzinse sehr wichtig. Sie begrüßten es darum, als die Kantonalbanken in Zeiten großer Kapitalflüssigkeit die Zinsfüße für Hypotheken beibehielten und Fonds anlegten, um bei einer gegenteiligen Entwicklung ausgleichend wirken zu können. Sinkende Hypothekarzinse haben jeweils auch zur Folge, daß die Spargelder niedriger verzinst werden müssen, was den Sparern und Altersrentnern zum Schaden gereicht.

Seit der Bund aber Maßnahmen zur Senkung des Kapitalmarktes ergriffen hat — es sei nicht untersucht, ob dabei mehr

Ganz besonders verdient um das Verbandswesen hat sich auch Herr *Karl Straub* gemacht, der aus gesundheitlichen Gründen leider an der Teilnahme der Generalversammlung verhindert war. Karl Straub hat lange Jahre nicht nur die größte Baugenossenschaft, die ABZ, sondern auch die Sektion Zürich präsiert. Gleichzeitig gehörte Karl Straub seit dem Jahre 1919 dem Zentralvorstand an, den er von 1935 bis 1949 präsierte. In diesen Funktionen hat Karl Straub ein gerütteltes Maß uneigennützigster Arbeit zum Wohle der dem Verbands angeschlossenen Baugenossenschaften geleistet. Besonders segensreich wirkte sich auch seine Arbeit im Verbandsorgan «das Wohnen» aus, das er während 25 Jahren redigierte. Sein stets unermüdlicher und von tiefem Humor getragener Einsatz wurde von der Versammlung ebenfalls durch herzlichen Beifall verdankt.

Im Anschluß an die statutarischen Geschäfte hielt Architekt *Max Werner* ein instruktives Referat mit Lichtbildern über «Neue Städteformen», worüber im «das Wohnen» eine ausführliche Wiedergabe veröffentlicht wird.

die Stützung der Zinsfüße oder die Bannung der Inflationsgefahr den Anlaß gab —, hat sich die Lage auf dem Kapitalmarkt rasch geändert. Sicher trägt daran nicht nur die Kapitalmarktpflege des Bundes die Schuld. Eine Reihe von anderen Faktoren wirkte mit. Der Geschäftsbericht der Schweizerischen Nationalbank sagt darüber:

«Zu diesem Wandel trugen ebenso sehr auch natürliche Faktoren bei, so der Anstieg des Defizits der Handelsbilanz, die rege Emissionstätigkeit, der hohe Kreditbedarf der Wirtschaft und der öffentlichen Hand sowie der verlangsamte Zufluß von Spareinlagen zu den Banken.»

Nachdem der Zinsfuß bei den Anleihen bereits gestiegen ist, steht nun auch die Erhöhung des Zinsfußes für erste Hypotheken zur Diskussion. Einzelne Banken verlangen für neue Hypotheken bereits 3,75 Prozent Zins. Die Zinsfüße der nachgehenden Hypotheken richten sich nach denjenigen der ersten Hypotheken. Wie ernst die Gefahr einer allgemeinen Erhöhung der Hypothekarzinse ist, geht aus den Ausführungen des Präsidenten des Direktoriums der Nationalbank, Dr. W. Schwegler, zum Geschäftsbericht 1956 hervor. Er führte aus:

«*Gewiß wäre es möglich, eine Tiefhaltung des Hypothekarsatzes während einiger Zeit durch massive Freigabe von Mitteln, die beim Bund und bei der Notenbank sterilisiert und somit dem wirtschaftlichen Kreislauf entzogen sind, zu erreichen. Eine solche Politik wäre aber gleichbedeutend mit bewußter Verflüssigung des Marktes bis zur Zinssatzstabilisierung, also das, was bis 1950 in vielen Ländern betrieben wurde und maßgebend zur inflatorischen Entwicklung in der Welt beigetragen hat. In einer überbelasteten Wirtschaft wie der unsrigen müßte eine derartige Politik die inflatorischen Impulse noch mehr antreiben und die Preisteuerung fördern. Die Folgen einer Politik billiger Zinssätze würden sich voraussichtlich rasch einstellen, indem die im Kreditsektor wirksam gewordenen Bremsen gegen die Überkonjunktur gelockert oder gar beseitigt würden und die Kreditfähigkeit eine sofortige Steigerung erführe. Der heute zurückgebundenen Spekulation wären wieder Tür und Tor geöffnet, und das Hinauftreiben der Boden- und Liegenschaftspreise zu Stadt und Land könnte sich von neuem entfalten. Eine solche Politik wäre wohl das verkehrteste, was man in der heutigen, aufs*

äußerste angespannten Konjunkturlage tun könnte. Sollte der Hypothekarsatz von einer Zinsfußerhöhung erfaßt werden, so wären die damit verbundenen kostenmäßigen Nachteile geringer als jene Nachteile, die aus einer Marktverflüssigung und einer daraus resultierenden Beschleunigung der Preis-Lohn-Spirale mit Bestimmtheit entstehen würden.»

Das Direktorium glaubt zwar nicht, «daß sich eine Hypothekarsatzerhöhung rasch auf den gesamten Altbestand an Hypotheken ausdehnen und verallgemeinern würde. Viele Banken, vor allem die Kantonalbanken, dürften auch bei etwas teureren Fremdgeldern nicht sofort in die Zwangslage kommen, die Hypothekarsätze mit einem Schlage hinaufsetzen zu müssen. Das war auch 1948 nicht der Fall, als eine Großzahl von Banken, darunter auch etwa ein Dutzend Kantonalbanken, ihren Hypothekarsatz vorübergehend von 3½ auf 3¾ Prozent gehoben hatten. Eher wäre mit einer langsamen Entwicklung zu rechnen, während die Teuerung aus Gründen der Überexpansion, wenn man nichts gegen sie unternimmt, wenn man ihr freien Lauf läßt und sie sogar durch eine Politik der Marktverflüssigung noch steigert, rasche Fortschritte machen würde.

Hinsichtlich der Zinsfußgestaltung bestehen Möglichkeiten, einer zu abrupten und zu starken Satzverteuerung entgegen-

zuwirken. Lockerungsmaßnahmen in der Sterilisierungspolitik sollen nicht a priori ausgeschlossen sein.»

Auch wir wollen nicht der zurückgebundenen Spekulation wieder Tür und Tor öffnen. Bestimmt gibt es aber für die Eindämmung einer gewissenlosen Spekulation andere Wege als den einer allgemeinen Zinsfußerhöhung, die auch dadurch nicht schmackhafter wird, daß sie sich auf die Hypothekarzinsie vielleicht nicht gleich auf den gesamten Altbestand an Hypotheken auswirkt. Anregungen dafür hat der Bundesrat bereits erhalten, und sie dürften auch der Schweizerischen Nationalbank zur Kenntnis gelangt sein. Einer Beschleunigung der Preis-Lohn-Spirale kann man nicht wirksam entgegen-treten, indem man die Mietzinse hinauftreibt.

Das wenigste, was man von den «Lenkern» unserer Wirtschaft erwarten darf, ist die Aufhebung der Sterilisierungspolitik, die zur Stützung der Zinsfüße nicht mehr nötig ist. Die Zinsfüße sollen nicht nur «stabilisiert» werden, wenn sie sinkende Tendenz haben, sondern auch dann, wenn sie im Begriffe sind, zu steigen.

Ein Festhalten an den seit Jahren bestehenden Zinsfüßen erscheint uns um so richtiger, als zu erwarten ist, daß die gegenwärtige Verknappung auf dem Kapitalmarkt nicht sehr lange dauern wird. Gts.

DIE SEITE DES GENOSSENSCHAFTERS

Gemeinnützigkeit bei Bau- und Wohngenossenschaften in der Schweiz

Im Sinne des Steuerrechts sind die Genossenschaften nicht gemeinnützig. Wo das Steuergesetz eines Kantons eine Befreiung von Steuern oder eine Ermäßigung der Gebühren für gemeinnützige Organisationen vorsieht, können sich die Genossenschaften nicht auf die entsprechenden Bestimmungen berufen, um eine Steuer- oder Gebührenbegünstigung zu erhalten. Von einer gemeinnützigen Organisation wird verlangt, daß ihre Mitglieder ein Opfer für einen gemeinnützigen Zweck, worunter in der Hauptsache die Erfüllung charitativer und kultureller Aufgaben verstanden wird, bringen. Die Genossenschaft bezweckt aber — nach dem Obligationenrecht — in der Hauptsache die Förderung oder Sicherung bestimmter wirtschaftlicher Interessen ihrer Mitglieder. Das schließt allerdings nicht aus, daß bei sehr vielen Bau- und Wohngenossenschaften Personen die Mitgliedschaft erwerben oder sich kräftig als Vorstandsmitglieder betätigen, nur um die Genossenschaft in der Erfüllung ihrer Aufgabe zu unterstützen, weil sie damit die Wohlfahrt jener Bevölkerungskreise, die auf die Genossenschaften angewiesen sind, heben wollen.

Für das Prädikat «gemeinnützig» werden jedoch im allgemeinen andere Maßstäbe angelegt als beim Steuerrecht. Vor allem wird eine Aufgabe, die der Öffentlichkeit zufällt, als gemeinnützig angesehen. Manche solcher Aufgaben lassen sich auf privater Grundlage — vor allem durch die Genossenschaften — mit oder ohne Unterstützung durch den Staat vorteilhafter lösen. Dies gilt besonders für den sozialen Wohnungsbau. Aufgabe des Staates ist es, Obdachlosigkeit zu beseitigen

oder zu verhindern und für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen. In England ist festgestellt worden, daß die Bewohnerschaft der Quartiere mit schlechten Wohnverhältnissen den Staat viel stärker finanziell belasten als gute Wohnviertel. Vorbeugen ist billiger als heilen. Wohnungsnot und schlechte Wohnverhältnisse untergraben den guten Geist der Zusammenarbeit in Gesellschaft und Staat. In vielen Ländern wird darum der soziale Wohnungsbau — nicht nur seine Förderung — als eine der wichtigsten Aufgaben des Staates angesehen. In der Schweiz, in der sich die Bau- und Wohngenossenschaften seit langem bewährt haben, beschränkte man sich darauf, im kommunalen Wohnungsbau Wohnungen für jenen beschränkten Kreis der Bevölkerung, dem aus finanziellen oder anderen Gründen auf genossenschaftlichem Weg nicht geholfen werden kann, zu erstellen. Im übrigen wurde der genossenschaftliche Wohnungsbau staatlich gefördert.

Die Genossenschaften nahmen dem Staat eine Aufgabe ab. Andererseits mischte sich der Staat da, wo er Beiträge oder Darlehen gewährte, in die Angelegenheiten der Genossenschaften ein. Den Genossenschaften wurde für die subventionierten Wohnungen eine Reihe von Vorschriften über die Vermietung in bezug auf die Auswahl der Mieter und die Höhe der Mietzinse auferlegt. Dazu kam, daß die Behörden auch Vorschriften über die Rechnungsführung und Rechnungsablegung machten und die Geschäfte der Genossenschaften durch Vertreter in den Vorständen kontrollieren ließen. Der genossenschaftliche Wohnungsbau wurde so zu einer Art öffentlichem Dienst. Vor den Genossenschaften stand nicht mehr die Aufgabe, für ihre Mitglieder Wohnungen zu erstellen, sondern gegen die Wohnungsnot allgemein zu kämpfen und Wohnungen für Familien zu beschaffen, die auf dem Wohnungsmarkt keine ihren Verhältnissen angepaßte Wohnung finden können und die erst dann bestimmt werden, wenn die Wohnungen bald bezugsbereit sind.

Während früher die meisten Genossenschaften von den Interessenten nicht nur eine Anmeldung, sondern eine Beitritts-