

Woher das Geld?

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **55 (1980)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104981>

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.

Woher das Geld?

Auf das helvetische Seilziehen um die Hypothekarzinsen ist ein ebenso helvetischer Kompromiss gefolgt. Die meisten Banken haben angekündigt, dass die bereits angekündigte Erhöhung der Zinssätze für bestehende Hypotheken auf Wohnliegenschaften dieses Jahr noch nicht erfolgen werde. Der Schweiz. Verband für Wohnungswesen und insbesondere sein Gast an der Freiburger Jahrestagung, Prof. Dr. L. Schürmann, haben gewiss auch ein wenig zu diesem Entscheid beigetragen. Schon rätselt man, ob wegen der veränderten Lage am Kapitalmarkt die Hypothekarzinsen nicht auch mittelfristig auf ihrem gegenwärtigen Stand verbleiben werden.

Vielleicht also ist das Hypothekar- und Spargeschäft gar nicht so krank, dass es mit der Zinsspritze wieder auf die Beine gestellt werden müsste. Es hatte eben einen frühsummerlichen Schnupfen, kein Wunder angesichts des misslichen Wetters?

Man brauche, so heisst es, kein Huhn zu sein, um zu merken, ob ein Ei noch gut ist. So braucht es auch nicht unbedingt die Erfahrung eines Bankiers oder die Zahlen der Nationalbank, um festzustellen, dass wichtige Probleme der Wohnbaufinanzierung ungelöst bleiben. Schon mit den nächsten Kapriolen auf den internationalen Geldmärkten können sie erneut auffliegen.

Das erste Problem: Ob die altbewährte Rechnung, «Hypothekargelder gleich Spargelder», je wieder ganz aufgehen wird, bleibt fraglich. Dies solange, als die Verzinsung den durch die Inflation bewirkten Verlust an Kaufkraft bei den Sparheften erheblich schlechter ausgleicht als bei anderen Anlagen. Daran kann ein halbes Prozent mehr Zinsen vermutlich nichts ändern. Mittlerweile kennt nämlich jedermann die Rechnung, nach der mehr als der erzielte Mehrertrag über einen Mietzinsaufschlag wieder abgeliefert werden muss. Sparer und Mieter sind in Inflationszeiten offenbar zu einem Spiel gezwungen, bei dem sie nur verlieren können. Vergeblich halten sie Ausschau nach den Aposteln der Eigentumsförderung, umsonst lauschen sie auf das Gemurmel der Experten für eine Revision des Bundesgesetzes über die Banken und Sparkassen.

Das zweite Problem: Die Baukosten steigen etwa doppelt so schnell wie die Lebenskosten, schneller auch als die

Löhne und Ersparnisse. Ferner gibt es unter den neu erstellten Wohnbaueinheiten immer mehr Einfamilienhäuser. Sie sind in der Regel teurer als die Wohnungen. Auch kann die Erneuerung einer Wohnung allein einen höheren Hypothekarkredit erfordern als ihre gesamte bisherige Finanzierung. Angesichts der enorm zunehmenden Ansprüche ist es nur natürlich, dass eines Tages der Kuchen zinsgünstigen Geldes nicht mehr für alle reicht.

Wird der genossenschaftliche Wohnungsbau trotzdem auch in Zukunft über genügend zinsgünstige Mittel verfügen? Dies ist das dritte Problem, jenes, das hier ganz besonders interessiert. Es wäre vermessen, die Frage mit ein paar allgemeinen Überlegungen zu beantworten. Wir wissen nur, dass sie berechtigt ist, wird doch von einer Kapitalknappheit unser Wohnungsbau jeweils am stärksten betroffen. Dazu gibt es einige konkrete Überlegungen, die in der letzten Zeit in genossenschaftlichen Kreisen diskutiert worden sind. Sie verdienen es meiner Meinung nach, an dieser Stelle skizziert zu werden.

Da das billige Spargeld nicht mehr für alle reicht, erschiene es naheliegend, für die Genossenschafter besondere Anlagemöglichkeiten zu schaffen, die einzig für den genossenschaftlichen Wohnungsbau bestimmt wären. Nun gibt es tatsächlich eine Anzahl grösserer Baugenossenschaften, welche seit längerem über eine Depositenkasse für Einlagen ihrer Mitglieder verfügen. Die darauf ausgerichteten Zinsen betragen im letzten Jahr zwischen drei und vier Prozent. Das ist etwas mehr als der Zins für Sparhefte. Gleichwohl sind die Depositen für die betreffenden Genossenschaften billiges und verlässliches Fremdkapital, das die Mieten niedrighalten hilft.

Sechs der grössten Depositenkassen von Baugenossenschaften wiesen letztes Jahr im Durchschnitt pro Wohnungsmieter Einlagen von 5200 Franken auf. Insgesamt zählten die dem Verband angeschlossenen Genossenschaften rund 90 000 Mitglieder. Nehmen wir an, es würde ihnen allen ermöglicht, Einlagen in eine Depositenkasse vorzunehmen. Unter sonst gleichen Umständen kämen dann mit Einschluss der bereits bestehenden Kassen in der ganzen Schweiz rund 470 Millionen Franken zusammen. Das ist viel Geld, mehr als man sich vorstellen kann. Dennoch würde

dieser Betrag nur zur Finanzierung von gut 3000 neuen Wohnungen ausreichen.

Die Rechnung über die Selbsthilfe der Genossenschaften liesse sich bestimmt auch mit etwas anderen Annahmen und Zahlen durchführen. Das Ergebnis aber dürfte im Prinzip stets lauten: Für die Finanzierung bleiben die Bau- und Wohngenossenschaften auf ihre traditionellen Partner angewiesen. Das sind die Banken und Pensionskassen, das ist aber zu einem guten Teil auch die öffentliche Hand.

Weitab von den Höhen der Zinspolitik, bei der Finanzierung einzelner Bauvorhaben, scheint denn auch die Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und Geldgebern nach wie vor gut zu funktionieren. Namentlich in der Höhe der Belehnungsgrenze für die zweite Hypothek ist man auch den Genossenschaften entgegengekommen. Offen bleibt, ob nicht zudem etwas bessere Konditionen geboten werden könnten. Zu denken wäre etwa an einen Zinssatz für zweite Hypotheken, der nur ein Viertel Prozent über jenem für erste Hypotheken liegt. Wenn es um Energiesparmassnahmen geht, werden sonst meist besonders niedrige Zinsen verlangt. So dürfte es auch honoriert werden, dass eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus wesentlich weniger Energie verzehrt als ein frei stehendes Einfamilienhaus. Auch wird bei einer Genossenschaft das Risiko der Bank in der Regel geringer sein.

Eine verstärkte genossenschaftliche Selbsthilfe auch im Bereich der Finanzierung sollte nach meiner Meinung dennoch nicht ausser acht gelassen werden. Mit dem Solidaritätsfonds des SVW haben die Bau- und Wohngenossenschaften seinerzeit den wohl wichtigsten Grundstein gelegt. Ihn weiter zu äufnen bedeutet nach wie vor, dass die Selbsthilfe ausgebaut werden kann. Auch weitere Möglichkeiten wären vielleicht wieder einmal zu prüfen, so etwa durch mehrere Genossenschaften getragene Depositenkassen oder Anleihen und neuerdings auch der Einbezug von Mitteln der beruflichen Altersvorsorge. Ein grosser Wurf dürfte hier zwar nirgends drinliegen. Doch sind es wohl auch hier die kleinen Einsparungen, welche zusammen die Preisgünstigkeit genossenschaftlicher Wohnungen ausmachen.

Fritz Nigg