

Aktuelle Finanzprobleme der Wohn- und Baugenossenschaften

Autor(en): **Leemann, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **56 (1981)**

Heft 1

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105024>

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.

Der nachfolgende Artikel wurde vom Verfasser als Referat an der Tagung des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen vom 27. September 1980 erarbeitet. Der Text wurde im Einverständnis mit dem Referenten leicht gekürzt und mit Zwischentiteln versehen.

Wie schon aus dem Namen unserer Bank hervorgeht, betrachtet sich die Genossenschaftliche Zentralbank AG als Finanzierungsinstitut der Genossenschaften. Dabei möchte ich gleich beifügen, dass wir für diese Rolle keine Ausschliesslichkeit beanspruchen. Gerade bei grösseren Bauvorhaben suchen wir häufig die Beteiligung der örtlichen Kantonalbanken, wie uns andererseits auch die Kantonalbanken zur Mitwirkung einladen, wenn sie um Finanzierung angegangen werden. Darf ich auch einmal erwähnen, dass wir in den vergangenen Jahren der Rezession da und dort, zum Teil wiederum zusammen mit Kantonalbanken, Opfer gebracht haben (und sie noch immer bringen), um Genossenschaften in schwierigen Situationen am Leben zu erhalten. Wir haben sogar Hypotheken übernommen von staatlichen Organisationen, die nicht bereit waren, bei grossem Leerwohnungsbestand und entsprechend fehlenden Einnahmen ein Zinsopfer zu bringen.

Eine «Aktion junge Familie»

Es ist wünschbar, dass die Genossenschaften im *Neubau* von Wohnungen aktiv bleiben. Ich gebe mir durchaus Rechenschaft über die verschiedenen Kräfte, welche die Unternehmungslust etwas dämpfen. Manchem Verantwortlichen sind die Erfahrungen der vergangenen Rezession unter die Haut gegangen. Wir wissen auch, dass die Zeiten des unbegrenzten Wachstums vorbei sind. Die Bevölkerung wird in unserem Lande aller Voraussicht nach nur noch wenig zunehmen. Andererseits hat die Wohnbauproduktion wieder voll eingesetzt. Dazu kommen die steigenden Baukosten: Ein Kubikmeterpreis von 400 Franken ergibt Mietzinsen, mit denen wir uns nur schwer als Normalzustand abfinden können. Und gleichwohl sollten die Genossenschaften nicht an Ort treten. Mit ihrer

sozialen Zielsetzung, ihrer Erfahrung, auch mit ihrer Bereitschaft, von den staatlichen Hilfen zu Reduktion der Mietzinsen Gebrauch machen, sind sie auf dem Wohnungsmarkt ein wichtiger und besonders auf weite Sicht stabilisierender Faktor. Es wäre beispielsweise schön, wenn es gelingen würde, eine Aktion «junge Familie» einzuleiten. Dagegen wäre es sicher unklug, aus den Erfahrungen der Vergangenheit nicht zu lernen. Die Neubauprojekte müssen in bezug auf Standort, Qualität und Preis noch sorgfältiger geprüft werden als früher. Dabei wird sich u. a. immer deutlicher zeigen, dass die zunehmende Konzentration der Arbeitsplätze auf bestimmte Regionen und Städte zu grösseren Unterschieden in der regionalen Wohnbautätigkeit führen wird.

Neben dem Neubau sind die *Renovationen* in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Anliegen der Genossenschaften geworden. Sie haben ihre besondere Bedeutung für die Verbesserung der Lebensqualität. Aber auch für die Modernisierungen bestehender Wohnungen gibt es Erfahrungen aus der Vergangenheit. Beispielsweise wird man noch mehr versuchen, schrittweise vorzugehen, um allzu massive Mietzins sprünge zu vermeiden, oder die Mieter noch mehr in den Entscheidungsprozess miteinzubeziehen.

Als Präsident der *Logis Suisse* habe ich noch ein Wort beizufügen zur Frage der Arbeitsteilung zwischen den Genossenschaften und dieser Gesellschaft. Ich glaube nicht, dass man der *Logis Suisse* vorwerfen kann, sie hätte bisher die Tätigkeit der Genossenschaften in ungebührlicher Weise konkurrenziert. Jedenfalls bemühen wir uns um eine flexible Politik, welche den Interessen der Genossenschaften Rechnung trägt. Wir haben uns mit Rücksicht auf sie da und dort bewusst Zurückhaltung auferlegt und ihnen den Vortritt gelassen. Andererseits gibt es Situationen, wo wir uns mit dem ganzen Gewicht und sehr rasch einsetzen müssen. So war es im Limmattal und in Schaffhausen, so versuchen wir es jetzt in Basel. Ein solches flexibles Vorgehen – aktiv, wo es angezeigt ist – liegt im Grundgedanken der *Logis Suisse* und macht sich allmählich auch bezahlt: Wir dürfen feststellen, dass sie sich in erfreulichem Masse konsolidiert hat und mit ihrem Geschäftsvolumen, der angestrebten neuen Struktur und der sich verbessernden Ertragskraft zunehmend an Profil gewinnt.

Das Eigenkapital – ein altbekanntes Problem

Wo liegen die Schwerpunkte der Finanzprobleme? Wie mir scheint, sind es aus der Sicht der Wohn- und Baugenossenschaften hauptsächlich drei Zielsetzungen:

- ein genügendes Eigenkapital
- ein genügendes Angebot an fremden Mitteln und
- möglichst niedrige und stabile Zinssätze.

Das *Eigenkapital* setzt sich zusammen aus dem Anteilscheinkapital und den Reserven. Der Mangel an Eigenkapital ist dabei ein altbekanntes Problem der Genossenschaften.

Er macht sich einmal bemerkbar beim *Anteilscheinkapital*. Ein Genossenschafter muss nach dem Gesetz einen Anteilsschein übernehmen, sofern die Statuten die Ausgabe von Anteilscheinen überhaupt vorsehen. Darüber hinaus können die Statuten vorschreiben, dass ein Genossenschafter mehrere Anteilscheine zu zeichnen hat, wobei die Höchstzahl festgelegt sein muss. Der Kapitalbildung über das Anteilscheinkapital sind aber Grenzen gesetzt angesichts des genossenschaftlichen Kopfstimmenprinzips sowie der gesetzlichen Verzinsungsbeschränkung.

Die *Reserven* werden aus den Rechnungsüberschüssen gebildet, und nur aus ihnen. Offenbar bestehen jedoch – ganz abgesehen von dem an sich verständlichen Widerstreben, solche Überschüsse versteuern zu müssen – da und dort noch immer Hemmungen, Gewinne auszuweisen. Der Gewinn gilt – unter genossenschaftlichen Gesichtspunkten – oft als verdächtig. Der Gerechtigkeit halber muss aber gesagt werden, dass die Mietzinsen in vielen Fällen streng kontrolliert waren und eine angemessene Reserverbildung gar nicht zulassen.

In bezug auf die anzustrebende Ertragspolitik möchte ich keine Missverständnisse aufkommen lassen. Als genossenschaftlich orientierte Bank können und wollen wir nicht für eine Gewinnmaximierung um jeden Preis eintreten. Es gilt vielmehr die Formel des *erforderlichen Minimalgewinnes*. Sie will besagen, dass wir in bezug auf das Ertragsziel zurückhaltend sind. Indessen muss der Gewinn gross genug sein, um das Kapital marktgemäss zu verzinsen und – eben – die erforderlichen Reserven zu bilden, um gegen alle Wechselfälle gewappnet zu sein, mit anderen Worten: Der Ge-

winn muss gross genug sein, um auf lange Frist das Überleben zu sichern.

Ich glaube, die erwähnte Formel des erforderlichen Minimalgewinnes ist für die Wohn- und Baugenossenschaften als Richtlinie brauchbar. Es ist nichts Ehrenrühriges, wenn die Mietzinsen – soweit die gesetzlichen Vorschriften (einschliesslich der Bestimmungen über den missbräuchlichen Mietzins) und die Marktlage es erlauben – so anzusetzen sucht, dass sich angemessene Reserven erzielen lassen, welche das Eigenkapital verstärken und eine aktive Tätigkeit erlauben.

Nun gibt es auch *Ersatzlösungen*, welche einen Mangel an Eigenkapital auszugleichen suchen. In erster Linie ist hier die Darlehens- und Bürgschaftsgewährung im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes zu nennen. Wenn der Bund objektgebundene Darlehen und Bürgschaften bis zu 95% der Anlagekosten gewährt, die innerhalb von 30 Jahren zurückzuzahlen sind, so ersetzt diese Kredithilfe fehlendes Eigenkapital. Das gleiche gilt für entsprechende Hilfen von Kantonen und Gemeinden oder die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaft, für Darlehen des Fonds de Roulement des SVW sowie für alle weiteren Darlehen, wenn sie im Range nachgehen. Es besteht also eine ganze Palette von Ersatzmöglichkeiten für fehlendes Eigenkapital, von denen man gegebenenfalls Gebrauch machen sollte.

Hohe Abhängigkeit der Hypotheken vom Kapitalmarkt

Zu den fremden Mitteln gehören in erster Linie die *Hypotheken*. Der grösste Teil davon, nämlich 83% der Hypothekarkredite, stammen nach Angaben der Bankgesellschaft von den Banken. Davon entfallen 40% auf die Kantonalbanken, 30% auf die Grossbanken und 20% auf die Regionalbanken und Sparkassen. Neben den Banken sind als weitere wichtige Geldgeber die Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen zu nennen, während die übrigen Unternehmungen und Privatpersonen nicht ins Gewicht fallen.

Die Versorgung mit Hypotheken hängt von der Lage am Kapitalmarkt ab. Im grossen ganzen bietet sie keine Probleme. Eine Ausnahme stellte die Periode der Kreditzuwachsbeschränkung dar, die seinerzeit von der Nationalbank aus Gründen der Teuerungsbekämpfung inszeniert worden war. Im weiteren kann eine Zurückhaltung der Banken bei der Gewährung von Hypotheken unter Umständen dann festgestellt werden, wenn der Hypothekenzins – der ja ein stark politisch beeinflusster Zins ist – im Vergleich zu den Zinsen anderer Kreditar-

ten unverhältnismässig niedrig gehalten wird und nicht mehr marktkonform ist. Auch in Zukunft werden sich Perioden, in denen es problemlos ist, Hypotheken zu bekommen, abwechseln mit solchen, wo es etwas harziger geht.

In diesem Zusammenhang wird von Zeit zu Zeit von der *Amortisationspflicht* der Hypotheken gesprochen. Auf diese Weise sollen zusätzliche Mittel verfügbar gemacht werden. Amortisationen sind im Interesse der Verstärkung der eigenen Mittel der Genossenschaft natürlich erwünscht. Eine Amortisationspflicht hat indessen etwas Starres und könnte sich besonders in Zeiten der allgemeinen Geldknappheit als Belastung erweisen.

Im Laufe der Zeit haben verschiedene Genossenschaften eigene *Depositenkassen* errichtet, um die Finanzierung zu erleichtern und sicherzustellen. In diesem Zusammenhang muss ich orientieren, dass hier aller Voraussicht nach ein Problem aufkommen wird. Denn gegenwärtig ist eine Revision des Bankengesetzes in Vorbereitung, welche darauf abzielt, alle Institute, die sich zur Entgegennahme fremder Gelder empfehlen – und dazu gehören auch die Depositenkassen –, dem Bankengesetz zu unterstellen. Dieses Gesetz enthält weitgehende Anforderungen vor allem an die eigenen Mittel und die Liquidität, die es wahrscheinlich verunmöglichen, dass die Depositenkassen im bisherigen Sinne weitergeführt werden können. Immerhin: Bis zum Inkrafttreten des revidierten Gesetzes werden noch einige Jahre vergehen, und dann wird es sicher eine längere Übergangszeit geben. Die Absicht zu einer solchen Unterstellung bestand im übrigen bereits anlässlich der letzten Revision vor 10 Jahren. Es war damals nicht zuletzt der Intervention unserer Bank zu verdanken, dass dann noch darauf verzichtet worden ist. Diesmal wird es bei der im Lande vorherrschenden Stimmung kaum gelingen, die Frage mit Aussicht auf Erfolg zur Diskussion zu stellen.

Eine weitere Möglichkeit der Geldbeschaffung ist im Kreise der Wohn- und Baugenossenschaften auch schon diskutiert worden: die Aufnahme *eigener Anleihen*. Zu diesem Zweck müsste wohl ein spezieller Verband gegründet und finanziell so ausgerüstet werden, dass er auf dem Emissionsmarkt als kreditwürdiger Schuldner auftreten könnte. Ob sich daraus ein fühlbarer Zinsvorteil für die Genossenschaften ergeben würde – und das wäre doch wohl das Ziel –, ist aber eine andere Frage. Die Zinssätze hängen von der Marktlage zur Zeit der Anlehensaufnahme ab. Das eine Mal werden sie hoch sein, das andere Mal niedrig; es käme auf die Mischrechnung bei den einzelnen Genossenschaften an. Das ist die Situation, in der sich die Banken als Geldgeber befinden. Auch sie finanziere-

ren ihre Hypotheken zu einem wesentlichen Teil mit Obligationen und Pfandbriefgeldern. In ihre Mischrechnung fliessen daneben aber auch die niedriger verzinslichen Heft- und Kontoeinlagen ein. Das erlaubt ihnen, den Hypothekensatz verhältnismässig niedrig und gleichmässig zu halten.

Das Auf und Ab der Zinssätze

Es ist klar: Die Wohn- und Baugenossenschaften sind in hohem Masse interessiert an möglichst niedrigen und möglichst stabilen Zinssätzen. In bezug auf das *Zinsniveau* hält unser Land weltweit den Tiefenrekord. Die Bankgesellschaft hat für Juni 1980 folgende Zinssätze für erste Wohnbauhypotheken ermittelt (in %):

Schweiz	4,5
BR Deutschland	9
Österreich	10–11
Frankreich	13,4–16
USA	13,6
Grossbritannien	15
Italien	15,5

Zu diesen Zinssätzen kommt in der Regel noch eine strenge Amortisationspflicht hinzu.

Dieser Vergleich zeigt: Alles ist relativ. Bei uns ist eine Erhöhung des Hypothekensatzes von 4,5 auf 5% eine Staatsaktion; im Vergleich zu anderen Ländern haben wir dagegen ein Zinsniveau, von dem sie nur träumen können.

Das zweite Postulat betrifft die *Stabilität* der Zinssätze. Die Bestimmung der Zinsen ist keine willkürliche Angelegenheit, sondern hängt von verschiedenen Faktoren ab: von der Geldversorgung im Inland, von Kapitalangebot und -nachfrage, von der Teuerung (das kommt in den zitierten Hypothekenzinsen der verschiedenen Länder deutlich zum Ausdruck), von den Zinsen im Ausland. Die Zinsentwicklung in der Schweiz ist nun seit dem Übergang zu frei schwankenden Wechselkursen Anfang 1973 hektischer geworden. Das hat damit zu tun, dass die inländische Geldmenge in engem Zusammenhang mit der Entwicklung der Wechselkurse steht.

Ich möchte den Mechanismus an zwei kurzen Beispielen erläutern. Steigt der Kurs des Schweizer Frankens im Verhältnis zu den anderen Währungen so stark, dass die Konkurrenzfähigkeit der schweizerischen Exportprodukte auf dem Weltmarkt darunter leidet, so versucht die Nationalbank, den Frankenkurs zu drücken bzw. den Dollarkurs zu heben. Sie macht das so, dass sie auf dem Devisenmarkt Dollars kauft und den Verkäufern dafür Franken gutschreibt. Dadurch erhöht sich die Franken-Geldmenge und die Zinsen gehen zurück. Das war die Situation in der 2. Hälfte 1978

und Anfang 1979. Umgekehrt: Fällt der Frankenkurs so stark, dass die Teuerung auf den importierten Produkten (man denke etwa an die Ölpreise) voll auf das inländische Preisniveau durchschlägt und die Teuerung anheizt, so versucht die Nationalbank, den Frankenkurs zu erhöhen bzw. den Dollarkurs zu drücken. Zu diesem Zweck verkauft sie Dollars auf dem Devisenmarkt; die ihr dafür bezahlten Franken werden ausgebucht und verschwinden vom Markt. Die Geldmenge sinkt, und die Zinsen steigen.

Die Beeinflussung der Wechselkurse durch solche Devisenmarktinterventionen ist nur ein Faktor, wohl aber einer der wichtigsten, der die Geldmenge und damit die Zinssätze bestimmt. Damit soll dargelegt werden, dass es andere Prioritäten geben kann als stabile Zinssätze, auch wenn die Währungsbehörden selbst an stabilen Zinssätzen interessiert sind. Deshalb kommt es zwangsläufig zu Spannungen zwischen dem Interesse an stabilen Zinssätzen einerseits und den Zwängen des Marktes und anderen Zielsetzungen andererseits. Versucht man nun, bei einer allgemeinen Erhöhung des Zinsniveaus an einem nicht mehr marktkonformen Hypothekensatz festzuhalten, so wird es – wie ich angedeutet habe – schwieriger, überhaupt Hypotheken zu

bekommen. Geht das Zinsniveau andererseits zurück, so sorgt die Konkurrenz unter den Banken automatisch dafür, dass der Hypothekensatz nicht auf einem überhöhten Niveau stabilisiert bleibt. In beiden Fällen zeigt die Erfahrung: Man kann einfach dem Markt auf die Dauer nicht zuwiderhandeln.

Der Aufschlag vom 1. März 1981

Die auf Anfang 1981 vorgenommene Erhöhung der Einlagesätze für Sparhefte und vergleichbare Einlagen könnten sich die Banken, welche einen erheblichen Hypothekenanteil haben, nicht leisten. Ich kann wiederum von unserem Institut berichten: Jeder Monat, in dem wir die Zinsen auf den Heften erhöhen, nicht aber die Hypothekensätze, kostet uns 600 000 Franken. Deshalb werden die Hypothekenzinsen auf den 1. März um $\frac{1}{2}\%$ heraufgesetzt werden. Die 3 Monate Zeitunterschied in der Anpassung der Zinssätze bedeuten also für uns ein Ertragsopfer von 1,8 Mio, das wir als obere Grenze des Zumutbaren empfinden. Dabei geben wir uns Rechenschaft, dass der erwähnte Termin – 1. März – nicht glücklich ist, um die zusätzliche Zinsbelastung rechtzeitig auf die Mieten zu

überwälzen. Die Terminfrage hat für die Vermieter eine Bedeutung, die auf behördlicher Seite offenbar noch zu wenig realisiert worden ist.

Noch ein Wort zur Zinsmarge. Man hört hie und da sagen: Der Unterschied zwischen Sparheftzins und Hypothekenzins beträgt 2%; das ist viel höher als früher und damit ungerechtfertigt. Das wäre aber ein voreiliger Schluss. Man muss auch die Zinsen der übrigen Finanzierungsmittel beachten, die in die Mischrechnung einfließen. Die Zinsdifferenz ist in diesen Fällen null bis zu über 1% negativ. Es kommt auf die gesamte Zinsmarge an, die bei uns und anderen Instituten beträchtlich niedriger ist als 2%. Sie ist wohl höher als vor 10 Jahren. Dafür sind auch alle Kosten massiv gestiegen, die aus der Zinsmarge bestritten werden müssen, vor allem die Personalkosten. Der Nettoertrag, bezogen auf die durchschnittliche Bilanzsumme, war 1979 bei uns praktisch gleich gross wie 1970.

In den vergangenen 14 Jahren habe ich die Genossenschaftsbewegung und mit ihr auch den genossenschaftlichen Wohnungsbau gut kennen gelernt. Ich bin überzeugt, dass er als stabilisierender und korrigierender Faktor auch in Zukunft eine grosse Aufgabe zu erfüllen hat.

Baulandhortung

Eine Gemeinde mit ein paar tausend Einwohnern in der Nähe einer grösseren Stadt, von der sie aber durch eine weite offene Flur klar getrennt ist, wächst recht stark weiter. Sie hat mehr als genug Boden in der Bauzone groberschlossen, aber kaum ein Landeigentümer ist bereit, selber zu bauen oder Land zur Überbauung zu verkaufen. Andererseits gibt es Landwirte, deren Boden halbwegs zwischen der Stadt und der relativ stark wachsenden Gemeinde liegt, die der Gemeinde vorschlagen, ihr Land einer Bauzone zuzuweisen; sie seien schon bereit, Boden zu verkaufen – zu einem wesentlich höheren Preis selbstverständlich, als das landwirtschaftliche Land bisher gegolten hat.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 wird sich bewähren, aber es muss von den Behörden und der Bevölkerung ernst genommen werden. Wer die Zielsetzungen des Art. 1 und die Planungsgrundsätze des Art. 3 konsultiert, wird wohl rasch zum Schluss kommen, dass dem Begehren um Schaffung einer Bauzone zwischen der Stadt und der erwähnten Gemeinde, deren Namen wir hier verschweigen wollen, ein-

deutig nicht entsprochen werden kann. Die Gemeinde muss mit anderen Mitteln alles tun, um der Landhortung zu Leibe zu rücken, damit die Entwicklung in der geltenden Bauzone weitergehen kann, in der für die Anlage der Sammelstrassen und der Hauptleitungen für das Wasser, das Abwasser und die Elektrizität schon viel Geld investiert worden ist. Eine kluge Bodenpolitik der Gemeinde und die steuerliche Bewertung des erschlossenen Bodens zum Verkehrswert können jedenfalls andernorts mithelfen, solche «Stausituationen» zu verhindern, vor denen manche Gemeinden stecken, wenn sie der Entwicklung einfach ihren Lauf lassen. *VLP*

SGB gegen Stopp der Wohnbauförderung

Der Vorstand des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes tritt den verwaltungsinternen Vorbereitungen zur Abschaffung der Wohnbauförderung energisch entgegen.

Es liegen Pläne vor, den heutigen Verfassungsartikel der Wohn- und Eigentumsförderung auf die unverbindliche

Kurzformel zu reduzieren, wonach der Bund allfällige kantonale Wohnbaumassnahmen im Berggebiet unterstützen könne. Dementsprechend soll das heutige Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz praktisch aufgehoben und das Bundesamt für Wohnungswesen amputiert werden.

Die bisherige umfassende Regelung erlaubt dem Bund die Unterstützung von Privaten und Genossenschaften im Wohnungsbau, die Verbilligung von Mietzinsen für einkommenschwächere Haushalte, die Unterstützung überregionaler, gemeinnütziger Wohnbauträger sowie die Förderung der Bau- und Wohnungsforschung. Angesichts der wieder deutlich angespannten Wohnungsmarktlage wäre diese Aufhebung einer wichtigen Bundesaufgabe falsch. Auch wenn sie unter dem Titel der sogenannten neuen Aufgabenverteilung zwischen Bund und Kantonen propagiert wird, bleibt der Effekt verschwindend, da der Bund nur 10 bis 15 Millionen Franken jährlich einsparen könnte.

Ebenso unsozial wie die Abschaffung der allgemeinen Wohnbauförderung wäre die von der Verwaltung diskutierte Aufhebung der Beiträge an Altersheime und Alterswohnungen durch die AHV. Auch gegen diese Massnahme stellt sich der SGB mit Entschiedenheit.