

Bauen trotz leerer Kassen

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 3

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105723>

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.

Bauen trotz leerer Kassen

Eine Baugenossenschaft baut ihre Häuser nicht nur mit Ziegelsteinen und Holz, sondern vor allem auch mit Schulden. Im Gegensatz zu Anlegern wie Versicherungen oder Anlagefonds fehlt es ihr an Geld, das nur darauf wartet, investiert zu werden. Die Anteilscheine einer Baugenossenschaft decken nur ein paar Prozent ihres Kapitalbedarfs. Somit hat eine Genossenschaft keine andere Wahl, als Schulden zu machen.

Schulden in einem gewaltigen Ausmass, das zeigt eine einfache Rechnung. Etwa 3000 Wohnungen erstellten die Baugenossenschaften im vergangenen Jahr. Nach der Fondsstatistik des SVW kostete eine davon im Durchschnitt 342000 Franken, ohne Land. Dies allein bedeutet eine Investition von 1026 Mrd. Franken. Bei einem Landanteil von knappen 20 Prozent – ein Teil entfällt auf Baurechtsgrundstücke – erhöht sich die Summe bereits auf 1,2 Mrd. Franken. Dazu kommen Renovationen und Modernisierungen für rund 300 Mio. Franken. Eineinhalb Milliarden Franken galt es also aufzutreiben. Als Eigenfinanzierung sind bei Baugenossenschaften 5 Prozent die Regel – mit Ausnahmen nach oben und unten. Somit haben die Genossenschaften zwischen 50 und 100 Mio. Franken aus eigenen Mitteln aufgebracht. Der Rest sind Schulden, weit mehr als eine Milliarde Franken.

Dieser Betrag kam 1989 zum bereits bestehenden Schuldenberg dazu. Auch dessen Höhe lässt sich abschätzen. Nach der Statistik der Zürcher Baugenossenschaften betragen 1988 die fremden Mittel pro Wohnung im Durchschnitt 68279 Franken. Bei einem gesamtschweizerischen Bestand an Genossenschaftswohnungen von 149 000 in jenem Jahr ergaben sich fremde Mittel, lies Schulden, von 10 Mrd. Franken. Zusammen mit der Neuverschuldung des letzten Jahres wurde deshalb die Grenze von 11 Mrd. Franken bestimmt überschritten.

Wer den Baugenossenschaften die Mittel zur Verfügung stellt, ist bekannt. Es sind die Banken. Noch letztes Jahr waren ihre Hypotheken vergleichsweise billig. Was inzwischen passierte, muss hier nicht wiederholt wer-

den. Dass die Zinsen rasch stiegen, ist auch schon früher vorgekommen. In der Folge gingen sie dann wieder zurück. Heute zweifeln die Fachleute, ob dies je wieder geschehen wird. Es gebe auch hier eine Annäherung an Europa, und in den übrigen Ländern lägen Hypothekarzinssätze eben höher.

Höhere Hypothekarzinssätze bedeuten höhere Mieten. Dies nicht, weil der Bundesbeschluss gegen Missbräuche im Mietwesen es so will, sondern weil Mieten etwas mit Kosten zu tun haben. (Der Bundesbeschluss begrenzt bei einer Zinssatzsteigerung den Aufschlag der Mieten nach oben, verhütet mit anderen Worten noch Schlimmeres.) Dauernd höhere Mieten kann ein erheblicher Teil unserer Bevölkerung schlicht und einfach nicht bezahlen. Das ist in unseren Nachbarländern mit ihren traditionell höheren Hypothekarzinsen nicht anders. Ein Blick auf sie zeigt, was die Folgen sind: In der BRD wendet die öffentliche Hand dieses Jahr über drei Milliarden Mark auf, um die Mieten zu verbilligen. Umgerechnet auf die zehnmal kleinere Schweiz und ihre Währung wären das dreihundert Millionen Franken. In Frankreich muss der Wohnungsbau für weniger Bemittelte durch Lohnprozentente mitfinanziert werden. Solche und andere Massnahmen bewirken nicht allein, dass Steuerzahler und Lohnverdiener zur Kasse gebeten werden, um die hohen Hypothekarzinsen zu kompensieren. Sie führen zu weiteren empfindlichen Eingriffen des Staates in die private, einschliesslich der genossenschaftlichen, Wohnbautätigkeit.

Solange die Finanzierung des Wohnungsbaues in der Schweiz eher günstig war, hatten wir einen vergleichsweise freien Wohnungsmarkt. Dessen Tage sind aber gezählt, wenn es uns nicht gelingt, wieder preiswertere Hypotheken zu erschliessen. Der Weg dazu führt wahrscheinlich nur über die Pensionskassengelder. Alle Erwerbstätigen werden durch die berufliche Vorsorge mit Lohnabzügen zum Zwangssparen angehalten. Den Sparern stehen deshalb entsprechend weniger Mittel zur Verfügung, die sie selbst in Sparheften und Kassenobligationen anlegen können.

Ausgerechnet die individuellen Ersparnisse erlaubten den Banken jedoch bisher,

relativ zinsgünstige Hypotheken abzugeben. Jetzt weist dieser Sparstrumpf Löcher auf, und es ist höchste Zeit geworden, das daraus abfliessende Geld wieder aufzufangen. Das heisst, die Pensionskassen und die in der beruflichen Vorsorge tätigen Versicherungen sollen mehr Mittel in Hypotheken für den Wohnungsbau anlegen. Diese Idee leuchtet fast allen massgeblichen Leuten ein.

Sie stellen aber auch fest, dass die Investoren kaum orientiert sind über die Anlagemöglichkeiten, namentlich bei Baugenossenschaften. Diese wiederum wissen nicht, welche Pensionskassen ihnen möglicherweise Hypotheken zuteilen würden. Kleineren Pensionskassen fehlt auch schlicht das Know-how zur Abwicklung und Sicherstellung von Hypotheken. Dieses wiederum ist bei den Banken zu finden. Eine nähere Zusammenarbeit zwischen Pensionskassen, Banken und Wohnbauträgern scheint deshalb angezeigt. Allerdings, so hat ein prominenter Bankier kürzlich erklärt, fehlt es vorderhand an dafür geeigneten Gefässen.

Das Hauptanliegen der Baugenossenschaften ist freilich nicht, dass nur die richtigen Gefässe gefunden werden. Ihnen geht es darum, dass die Hypotheken der Pensionskassen zu möglichst günstigen Bedingungen gegeben werden. Schon eine Verstetigung der Zinssätze liegt im erklärten Interesse der Mieterschaft. Noch interessanter sind schliesslich schlicht tiefe Zinssätze. Das müssten die Pensionskassen eigentlich verkraften können. Die berufliche Vorsorge wurde ja aus sozialpolitischen und volkswirtschaftlichen Gründen obligatorisch erklärt. Aus dieser Sicht aber wird ein Verzicht auf maximale Renditen mehr als kompensiert durch die Tatsache, dass die Mieten der Versicherten niedriger werden. Automatisch tritt dies allerdings nur bei den gemeinnützigen Bauträgern ein. Sie können gar nicht anders, als Zinseinsparungen in der einen oder anderen Form ihrer Mieterschaft weiterzugeben. Die Baugenossenschaften haben deshalb als erste das Gespräch mit den Pensionskassen und Banken gesucht – und gefunden. Am 6. März fand die öffentliche Tagung statt, die der SVW darüber organisiert hat. Ich hoffe, über ihr Resultat im «wohnen» bald – und hoffentlich nur Gutes – berichten zu können. ■