

# Billiges Geld von Pensionskassen für Genossenschaften?

Autor(en): **Burri, Bruno**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 4: **Renovieren / Sanieren**

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105736>

## **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.

# Billiges Geld von Pensionskassen für Genossenschaften?

**Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW hat an der Fachtagung im März 1990 in Zürich Neuland erschlossen. Auf dem Podium sass vereint Vertreter der Wohnbaugenossenschaften, von Banken und von Pensionskassen. Das gemeinsame Diskussionsthema lautete «Anlagen von Pensionskassen bei Wohnbaugenossenschaften». Fazit der interessanten und gut besuchten Veranstaltung: ein vermehrtes Engagement der Pensionskassen auf dem Hypomarkt ist nicht auszuschliessen und würde allen Beteiligten Vorteile bieten. Ein günstigerer Zinssatz für Hypotheken um  $\frac{1}{4}$  bis  $\frac{1}{2}$  Prozent ist denkbar.**

Einleitend umriss Fritz Nigg, Geschäftsleiter des SVW, die aktuelle Problemsituation für Wohnbaugenossenschaften. Einerseits sind Bau- und Bodenpreise infolge grosser Nachfrage sehr hoch. Andererseits versuchte die Nationalbank, der landesweiten Inflation mit einer Verknappung der Geldmenge zu begegnen. Diese Massnahme hatte – und hat – bekanntlich zunächst zur Folge, dass die Hypozinsen markant anzogen. Für die Wohnbaugenossenschaften und namentlich ihren Mieterinnen und Mietern brachte das schmerzliche Mietzinserhöhungen mit sich. Wie Fritz Nigg ausführte, verbauen die Wohnbaugenossenschaften jährlich weit über eine Milliarde Franken. Dabei sind sie zu grossen Teilen auf Fremdkapital angewiesen.

Kosteneinsparungen bauseits sind kaum möglich. Hingegen bietet sich über die Finanzierung – im speziellen über die zwangsgesparten Gelder der Pensionskassen – eventuell eine Möglichkeit. Fritz Nigg unterstrich die soziale Dimension einer günstigeren Finanzierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Da diese nach dem Prinzip der Kostenmiete vermieten, käme jede Einsparung auf der Kostenseite unmittelbar allen betroffenen Mieterinnen und Mietern zugute.

## Ungleiche Spiesse

Paul Sprecher, Geschäftsleiter der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ, erläuterte anhand eines fiktiven Rechenbeispiels die ungleichen Bedingungen

einer Wohnbaugenossenschaft und einer Pensionskasse auf dem Immobilienmarkt. Das interne Leistungsziel einer Pensionskasse liegt deutlich unter dem aktuellen Satz für Hypotheken für private Bauträger. Das hat zur Folge, dass die gemeinnützigen Bauträger auf dem Markt nicht mithalten können oder dass neue Wohnungen so teuer werden, dass sie nicht mehr vermietbar sind. Paul Sprecher stellte die These auf, dass die Mehrheit der Bevölkerung von einem günstigeren Mietzins mehr profitieren könnte als von einer leicht erhöhten Altersrente.

Die Pensionskasse Schweizerischer Elektrizitätswerke PKE engagierte sich seit Jahren mit Anlagen auf dem Hypomarkt, und zwar im gleichen Ausmass, wie sie selber direkt Liegenschaften besitzt. Wie Hermann Gerber, Direktor der PKE, bekanntgab, liegen die Zinssätze etwa um  $\frac{1}{4}$  Prozentpunkt unter dem normalen Satz. Die PKE vergibt Hypokredite an die eigenen Versicherten und an Dritte zu gleichen Bedingungen. Gerber unterstützt generell ein Engagement der Pensionskassen auf dem Hypomarkt. Dabei könnten die Vorsorgeeinrichtungen durchaus selektiv handeln und nicht spekulative Anlagen bevorzugen, was zweifellos auf alle Anlagen bei gemeinnützigen Wohnbauträgern zutrifft.

## Banken als Vermittler

Die Sicht der Banken umschrieb im einführenden Referat Fritz Leuenberger, Hauptdirektor der Genossenschaftlichen Zentralbank GZB. In der anschliessenden Podiumsdiskussion beantwortete ausserdem Walter Albrecht, Direktor der Zürcher Kantonalbank ZKB, Fragen aus dem Publikum. Leuenberger korrigierte das Bild, wonach die Banken selber den hohen Hypozins machen würden. Vielmehr sei das die Reaktion der Banken auf ein verändertes Verhalten einer Vielzahl der Sparer. Die Banken machten heute – trotz hohem Zinsniveau – auf dem Hyposektor keine Gewinne mehr.

Von rechtlicher Seite her sieht Leuenberger kein Hindernis für Pensionskassen, vermehrt Kapital in Hypotheken anzulegen. Als Hauptgründe für das bislang eher verhaltene Engagement der Pensionskassen sieht er den beachtlichen administrativen Aufwand zur Abwicklung solcher Geschäfte sowie die Möglichkeit, anderweitig kurzfristig höhere Renditen

zu erzielen. Als Vertreter der Banken empfahl er die vorhandene Infrastruktur und das Know-how der Banken für eine künftige Zusammenarbeit. Dabei machte er auch deutlich, dass unter Umständen neue Wege beschritten werden müssen.

## Finanzierungspool schaffen

Der Pensionskassenfachmann Viktor B. Baur vom gleichnamigen Consulting-Büro in Zürich umriss die Rahmenbedingungen, worin sich die Pensionskassen zu bewegen haben. Anlagen in Hypotheken bringen für die Vorsorgeeinrichtungen langfristig eine hohe Sicherheit bei einer interessanten Rendite. Gegenüber einem direkten Engagement im Immobilienmarkt wären auch in bezug auf die Liquidität der Kassen keine Probleme zu erwarten. Für kleinere und mittlere Einrichtungen schlägt Baur die Bildung eines Pools vor, aus dem heraus gemeinsam auch grössere Finanzierungen realisiert werden könnten. Walter Albrecht von der ZKB nahm die Anregung an die Adresse der Banken auf. In bezug auf die Schuldnerseite, die Wohnbaugenossenschaften, erwartet er keine Probleme. Was jetzt nötig sei, das sind Angebote von kleineren bis mittleren Pensionskassen, welche bereit sind, zu entsprechenden Konditionen einen Teil ihres Kapitals in einem Pool anzulegen. Viktor Baur erwähnte abschliessend eine politische Dimension der Diskussion: Das Engagement der Pensionskassen bei den Wohnbaugenossenschaften hätte in der Öffentlichkeit eine positive Wirkung. Indem die Vorsorgeeinrichtungen mithelfen, den Kostendruck auf die Mieter zu mildern, könnte auch die Diskussion um Anlagebeschränkungen mit neuen Vorzeichen geführt werden.

## BNW Bund Nordwestschweizerischer Wohnbaugenossenschaften, Basel

### Generalversammlung

Dienstag, 24. April 1990  
Restaurant RhyPark, Mülhauserstrasse 17, Basel

Thema: Mietzinsgestaltung in gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften

Referent: Dr. Fritz Nigg  
Geschäftsführer SVW