

Baulandhortung

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 1

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105025>

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.

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.