

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 66 (1991)  
**Heft:** 10: Badezimmer

**Vereinsnachrichten:** SVW

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Rezepte für den Hypothekemarkt

Von allen Seiten werden die Pensionskassen und weitere Einrichtungen der beruflichen Vorsorge gedrängt, mehr Mittel für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Bisher blieb es grösstenteils den Banken überlassen, Hypotheken und Baukredite zu vergeben. Seit einiger Zeit aber können sie dies nur noch zu deutlich höheren Preisen, lies Hypothekarzinsen, tun. Mit dem vermehrten Einbezug der Vorsorgeeinrichtungen soll nun gleich zweierlei erreicht werden, nämlich mehr und billigeres, zinsgünstiges Geld locker zu machen.

Die Meinungen, ob die Vorsorgeeinrichtungen freiwillig oder nur unter gesetzlichem Zwang mehr Mittel zur Finanzierung von Immobilien zur Verfügung stellen würden, sind geteilt. Der Mieterverband zum Beispiel fordert eine gesetzliche Verpflichtung, die von den Direktoren der Pensionskassen indessen strikte abgelehnt wird.

Der SVW verlangt seit langem, dass in erster Linie der Zugang der Vorsorgeeinrichtungen zur Immobilienfinanzierung erleichtert werden muss. Heute noch bestehende Hemmnisse sind zu beseitigen, fehlende Einrichtungen zur Vermittlung und Plazierung der Geldmittel gilt es neu zu schaffen. Und endlich soll den Vorsorgeeinrichtungen zumindest erlaubt werden, gemeinnützigen Wohnbauträgern in gleicher Weise wie ihren Versicherten zinsgünstigere Hypotheken zu gewähren. Erst wenn sich zeigt, ob und wie derartige Erleichterungen greifen, können nötigenfalls weitergehende Massnahmen erwogen werden.

*Gemeinschaftliches  
genossenschaftliches  
Eigentum wird anerkannt*

In diesem Sinne nimmt der SVW auch Stellung zum Vorentwurf des Eidg. Departementes des Innern zur «Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge». Der Verband bejaht grundsätzlich die in die Vernehmlassung gegebenen Änderungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Invaliden- und Hinterlassenenvorsorge (BVG). Insbesondere begrüsst er es, dass die Vorsorgemittel nicht nur eingesetzt werden könnten zum Kauf individuellen Wohneigentums, sondern auch für den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft und ähnliche Formen der Mieterbeteiligung. Weil ein grosser Teil der Mieter und Mieterinnen nie in die Lage kommen werde, ein eigenes Haus oder eine Wohnung zu kaufen, sei der vorgeschlagene Einbezug des gemeinsamen genossenschaftlichen Wohnungseigentums unerlässlich. Damit hätten auch die wirtschaftlich weniger gut gestellten

Kreise etwas von den vorgeschlagenen Neuerungen.

Anstatt der vorgeschlagenen Darlehen könnte sich der SVW durchaus auch ein System der Barauszahlung an die Erwerber von Wohneigentum oder Genossenschaftsanteilen vorstellen. So oder so dürften sie aber die im Entwurf vorgesehene obere Grenze nicht übersteigen. Mit ihr soll verhindert werden, dass jemand die Vorsorgemittel über Gebühr schröpft und im Alter wohl eine Wohnstätte, aber nichts zu essen hat. Schliesslich verlangt der SVW, dass die Pensionskassen und weitere Vorsorgeeinrichtungen ausdrücklich ermächtigt werden, gemeinnützigen Wohnbauträgern Hypothekendarlehen zu Vorzugsbedingungen zu gewähren.

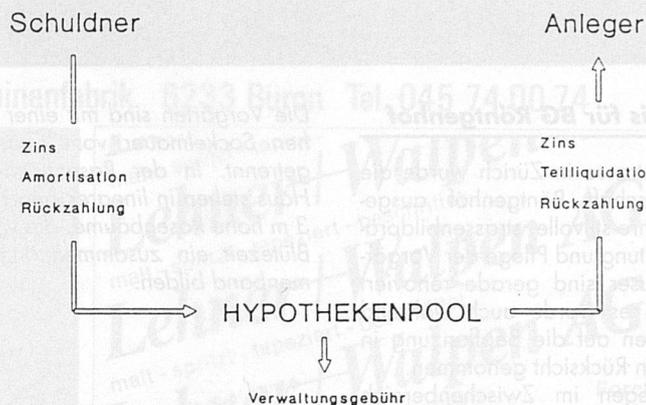
### Der Pool als Gesundbrunnen?

Natürlich macht sich der SVW keine Illusionen, dass mit den vorgeschlagenen Massnahmen die Wohnbaufinanzierung inskünftig deutlich billiger zu stehen kommen werde. Wir werden schon zufrieden sein müssen, wenn sie nicht noch teurer

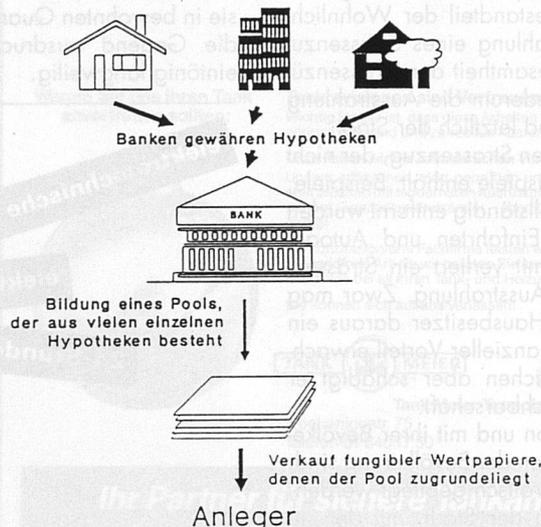
wird. Dass keine Wunder zu erwarten sind, zeigt auch der Bericht der vom Bundesrat eingesetzten Expertenkommission für Fragen des Hypothekemarktes. Er ist kürzlich publiziert worden. Die sehr interessanten Ausführungen sind so knapp gehalten, dass sie sich nicht weiter zusammenfassen lassen. Es lohnt sich dafür, den Bericht<sup>1</sup> als Ganzes zu lesen und die zahlreichen Vorschläge der Experten zu studieren. Bemerkenswert ist, dass die Baugenossenschaften offenbar bei der Finanzierung auf dem richtigen Weg sind. Das gilt sowohl für die Eigenfinanzierung durch Anteilscheine und Mieterdarlehen als auch für ihre Neugründung einer Emissionszentrale, die von den Experten ausdrücklich begrüsst wird.

Kernstück des Expertenberichtes ist die Securitization der Hypotheken (die Illustration<sup>2</sup> sagt darüber mehr aus als viele Worte). Es geht darum, durch Zusammenlegen vieler Hypotheken in einem Sammelgefäss (Pool) die Grundlage zu schaffen zur Bildung börsengängiger Wertpapiere. Dadurch wird es möglich, Hypothekarkredite direkt am Kapitalmarkt zu refinanzieren und nicht

Securitization von Hypotheken: Cash Flow



Securitization von Hypotheken



hauptsächlich durch Sparhefte oder Kas- senobligationen. Je nach dem gewählten Vorgehen entstehen dabei Anteile an ei- nem Anlagefonds oder Obligationen. Noch stehen erhebliche rechtliche Hin- dernisse einer effizienten Securitization entgegen. Es ist das wichtigste Verdienst der Experten, dass sie diese sorgfältig er- mittelt haben und mit konkreten Verbes- serungsvorschlägen aufwarten.

*Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hy- pothekemarktes, Arbeitsberichte Wohnungswesen Nr. 23, hrsg. vom Bundesamt für Wohnungswesen. Bezug bei der EDMZ, Best.-Nr. 725 523 d, oder im Buchhandel. Preis Fr. 16.-.*

*Die Vernehmlassung des SVW erhalten interessierte Mitglieder bei der Geschäftsstelle.*

*2 a. a. O.: S. 109*

fn ■

## Leitfaden. Vom Leben in einer Genossenschaft

Ab sofort ist die neue, überarbeitete Aufla- ge des Leitfadens erhältlich. Er eignet sich hervorragend zur Begrüssung und Informa- tion neuer Mieterinnen und Mieter in ihrer Genossenschaft. Der Leitfaden gibt Aus- kunft auf viele Fragen, die das Wohnen in einer Genossenschaft ausmachen.  
Bestell-Nr. 11, 1990



Wir fabrizieren und

besorgen den fachgerechten Einbau aller Fensterarten.

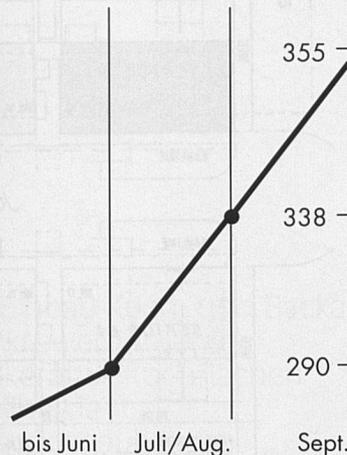
**FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG**

FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH

TELEFON 01/492 11 45

## Spendenbarometer

Eingänge Spenden  
(in tausend Franken)



## Endspurt

Noch fehlen etwa 100 000 Fran- ken, um das letztjährige Spitzener- gebnis erneut zu erreichen. Be- kanntlich bezahlen viele Genos- senschaften ihren Beitrag jeweils gegen das Ende eines Jahres ein. Die Aussichten, wiederum mit ei- nem beispielhaften Ergebnis ab- schliessen zu können, sind gut.

Der Solidaritätsfonds des SVW ist eine Selbsthilfeeinrichtung der im SVW zusammengeschlossenen Baugenossenschaften. Er wird ge- speisen durch freiwillige Beitrags- zahlungen der Mitglieder. Mit den Mitteln des Solidaritätsfonds wer- den zinsgünstige Darlehen für Um- und Neubauten finanziert.

## Solidaritätsfonds SVW

*evolune - die neue Objektschrank - livree von Schneider*



**S Schneider**  
Ideen rund ums Bad

W. SCHNEIDER + CO. AG METALLWARENFABRIK, CH-8135 LANGNAU-ZÜRICH, TEL. 01/713 39 31

Orientierungsabend der Sektion Zürich SVW

## Grundlagen der «reinen Kostenmiete»

Alles, was Sie schon immer darüber wissen wollten, Quote, Cash-flow, Marktüblichkeit, Missbräuchlich- keit usw.

Referenten: Dr. Fritz Nigg, Geschäftsführer SVW  
Willy Morger, alt Genossenschaftspräsi- dent und Geschäftsführer

Datum: 6. November 1991, 19.30-21.30 Uhr

Ort: Aula, KV Zürich, Limmatstrasse 310, Zürich

Anmeldung bis 30. Oktober 1991 an:  
Sektion Zürich  
Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich  
Telefon 01/362 41 19