

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 61 (1986)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Ein Briefwechsel über die Hypothekarzinsen  
**Autor:** Nigg, Fritz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105425>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

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

## Ein Briefwechsel über die Hypothekarzinsen

**35** Banken erhielten zu Weihnachten 1985 einen Brief des SVW, nämlich alle Kantonalbanken sowie die Grossbanken. «Wir sind der Ansicht», so hiess es in dem Rundschreiben, «dass es unter den heute gegebenen Umständen möglich sein sollte, den Zinssatz für Hypothekendarlehen auf Wohnliegenschaften zu senken.»

Diese Ansicht vermochten freilich nur zwei der angeschriebenen Bankinstitute zu teilen. Die Neuenburger Kantonalbank senkte den Hypothekarzinsfuss generell um ein Viertel-Prozent (natürlich nicht wegen des Briefes). Und die Obwaldner Kantonalbank ermässigte immerhin den Zins für Neuhypotheken im gleichen Ausmass.

Die übrigen Banken teilten dem Verband mit, dass eine Senkung des Hypothekarzinsfusses momentan nicht gerechtfertigt sei. Nur drei Kantonalbanken reagierten nicht, und zwei Herren der kleinsten Grossbank liessen es bei einem einzigen Satz bewenden. Im allgemeinen aber hat man es sich bei den Banken nicht leicht gemacht. Entsprechend aufschlussreich sind die Antworten ausgefallen. Sie verdienen es, systematisch ausgewertet zu werden. Ich habe dies getan; hier ist das Ergebnis.

**M**anche Banken versicherten, dass auch ihnen an möglichst tiefen Hypothekarzinsen gelegen sei. Zwei Aber stellten sich indessen dem entgegen. Das eine sind gewisse Bedenken wegen der Mieten. Das andere Aber sind die Zinsen, welche die Banken ihren Sparern und Anlegern vergüten müssen.

Wohnungs- und mieterpolitische Bedenken führten namentlich einige Kantonalbanken ins Feld. Zum Teil trugen die Briefe die Unterschrift von Persönlichkeiten, die selbst im genossenschaftlichen und weiteren gemeinnützigen Wohnungswesen engagiert sind. Stabile Zinssätze dienten den Mietern wie auch den Hausbesitzern am besten, hiess es da.

**D**ass die Stabilität der Zinsen den Vorrang haben solle vor einer laufenden Anpassung, ist offensichtlich die Lehre aus der Periode von 1974 bis 1983. Damals hatte es eine ständige Berg- und Talfahrt der Zinssätze gegeben. Recht pointiert wird in einer der Antworten festgehalten: «Eine Senkung des Hypothekarzinsatzes bewirkt im allgemeinen keinerlei Reduktion der Mieten, während die Erhöhung des gleichen Satzes

für die Eigentümer die ideale Begründung zu deren Anhebung ergibt.» Die Angst, dass von sinkenden Hypothekarzinsen die Falschen profitieren würden, trifft nun auch die Baugenossenschaften, obgleich ihren Mietern jede Verminderung des Zinsendienstes ungeschmälert zugute kommt.

Dass die Mieten trotz der seit Jahren stabilen Hypothekarzinsen teurer geworden sind, ist natürlich auch den Banken nicht entgangen. Sie wiesen darauf hin, dass die Finanzierung nicht der einzige Kostenfaktor einer Wohnung sei. Angesichts der vielen Leerstände wäre überdies die Vermietbarkeit neuer Wohnungen auch bei etwas geringerer Zinsbelastung nicht gesichert. Andererseits werde die Schuldenlast heute nicht mehr automatisch durch die Teuerung stark verringert.

**G**elegentlich schimmerte in den Briefen die Branchenstrategie der Banken durch. Es wurde auf die Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen hingewiesen, welche die Banken im Hypothekergeschäft konkurrenzten. Die kleineren unter ihnen können tiefere Zinssätze kaum verkraften: «Wir wagen es nicht, uns vorzustellen, dass Ihr Verband sich hinter eine Konzentration im Bankwesen stellen würde.» Eine der kleineren Banken erwähnt den Preis der Solidarität. Sie könne kaum eine eigene Zinspolitik betreiben, weshalb sie sich nach den Banken in den grösseren Zentren richte. Nicht ohne Stolz wurde schliesslich mehrfach betont, dass die Hypothekarzinsätze nirgends so tief seien wie in der Schweiz.

**D**as Kernstück fast aller Briefe war die Art und Weise, wie sich die Banken jenes Geld beschaffen, welches sie als Hypothekendarlehen weitergeben. Die klassische Quelle sind die Spareinlagen ihrer privaten Kunden. Spargelder und Hypotheken bilden demnach so etwas wie siamesische Zwillinge.

Wie auch jetzt wieder an den Bilanz-Pressekonferenzen, beklagten die Banken das Ausbleiben hinreichender Spargelder. So wird der eine der siamesischen Zwillinge ständig schwächer. Um das Hypothekergeschäft gleichwohl zu gewährleisten, müssen die Banken auf Mittel zurückgreifen, welche sie teurer zu stehen kommen als die nieder verzinslichen Spargelder. Das sind vor allem die Kassenobligationen und Anleihen. Deren Zinssätze wurden zwar in der letz-

ten Zeit etwas zurückgenommen. Dies betrifft aber naturgemäss nur die neu ausgegebenen Papiere. Der Durchschnitt aller geltenden Sätze liege nach wie vor noch etwa gleich hoch wie vor drei Jahren, machten die Banken geltend. Mehrere von ihnen bezifferten diesen Durchschnitt mit 5,1 bis 5,2 Prozent.

**D**er SVW hatte den Banken vorgehalten, auf manchen Ersparnissen seien die Zinssätze erheblich zurückgenommen worden, auf den Hypotheken dagegen nicht. Damit lagen wir insofern falsch, als unter den «manchen Ersparnissen» ausgerechnet die traditionellen Sparbüchlein durchwegs seit nunmehr drei Jahren unveränderte Zinssätze aufweisen. Die Banken beanstandeten daher mit Recht die allzu summarische Behauptung des Verbandes.

Im Zusammenhang mit Hypotheken sind Ersparnisse eben nach wie vor gleichbedeutend mit Spargeldern. Dementsprechend halten es die Banken nicht für möglich, die Zinssätze für Hypotheken zu senken, ohne gleichzeitig jene der Spargelder herabzusetzen. Und dies wiederum würde die Sparer zum Umsteigen in andere Anlagen veranlassen, befürchtet man. Dass die siamesischen Zwillinge eines Tages getrennt werden, wird offenbar nicht überall ausgeschlossen. «Die schweizerischen Hypotheken (seien) eben in noch viel zu grossem Ausmass durch Spareinlagen finanziert», heisst es in einem der Briefe.

**V**erschiedene Banken unterstellten dem SVW zu Unrecht, er hätte ihnen eine zu hohe Verdienstmarge vorgeworfen. Dabei war dieses Thema sowohl im Rundschreiben als auch in der Pressemitteilung bewusst ausgespart worden. In die Auseinandersetzung um Ertrag und Gewinn der Banken wollte sich der Verband nicht auch noch einmischen. Die Stellungnahmen der Banken zeigten, wie gut er daran tat. Es wurde durchwegs geltend gemacht, im Lauf der letzten Jahre habe sich «die Zinsmarge für die hauptsächlich im Hypothekergeschäft tätigen Banken laufend verschlechtert».

Dank der Zunahme der übrigen Geschäftssparten sei es möglich, die Unkosten auf eine grössere Breite zu verteilen, was indirekt dem Hypothekergeschäft zugute komme. Darüber hinaus könne ein Übertrag von Erlösen aus dem Zahlungsverkehr, Anlagegeschäft usw. zugunsten der Hypothekarkunden nicht

verantwortet werden, hiess es in einem der Briefe. Das wäre gegenüber den weiteren Kunden ungerecht.

Ein gewisser Vorwurf war im Rundschreiben des Verbandes freilich enthalten: Da und dort sei der Eindruck entstanden, dass generell die Ersteller preisgünstiger Mietwohnungen gegenüber anderen Investoren und Hypothekarschuldnern eher im Nachteil seien.

Dies beispielsweise im Vergleich zu den Erwerbenden von Eigenheimen, denen viele Banken Vorzugsbedingungen einräumten. Diese Bemerkung war nicht aus der Luft gegriffen. Sie beruhte auch nicht einfach auf den Versprechungen der Werbekampagnen, welche die Banken um die Eigenheimsparende führen. Sondern es ging um ganz konkrete Fälle, in denen sich die Vertreter betroffener Baugenossenschaften bei der Verbandsleitung beklagt hatten.

Nach den Stellungnahmen der Banken darf man offenbar die beanstandeten Fälle nicht verallgemeinern. Immerhin lassen sich zwei deutlich verschiedene Geschäftsgrundsätze unterscheiden. Die einen Banken halten sich viel darauf zugute, dass sie alle Hypothekargläubiger (mit Wohnliegenschaften) gleich behandeln. Ein besonderes Entgegenkommen gegenüber Eigenheimer-

werbenden oder aber gemeinnützigen Baugenossenschaften wäre in ihren Augen ein nicht gerechtfertigtes Privileg.

Einer anderen Linie folgen jene Banken, die bereit und in der Lage sind, dem gemeinnützigen Mietwohnungsbau speziell entgegenzukommen. Auf nicht weniger als sechs Kantonalbanken trifft dies zu. Zumeist werden günstigere Zinssätze auf Nachgangshypotheken gewährt.

Aber auch höhere Belehnungsgrenzen und Vorschüsse zur Deckung fehlenden Eigenkapitals wurden genannt. Besonders zu erwähnen ist die «Stiftung zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Kanton Bern». Sie wurde 1983 von der Berner Kantonalbank und der Hypothekarkasse des Kantons Bern im Zusammenhang mit der kantonalen Wohnbauförderung ins Leben gerufen.

Mehrere Banken wiesen auch auf ihre allgemein grosszügige Hypothekarpraxis hin, so zum Beispiel die Glarner Kantonalbank. Ihr Hypothekarzinsatz liegt seit Jahrzehnten ein Viertel-Prozent unter demjenigen der übrigen Banken. Andere Kantonalbanken verlangen für zweite Hypotheken nicht mehr Zins als für erste, oder sie gewähren besonders günstige Energiespar- sowie Renovationsdarlehen.

Einzelne Reaktionen schienen etwas ungehalten darüber, dass man im SVW von den gewährten Vergünstigungen nicht ausdrücklich Notiz genommen hatte. Vereinzelt Hinweise waren zwar jeweils im «wohnen» erschienen. Aber in der Tat bestand offenbar beim Verband eine gewisse Informationslücke, die jetzt glücklicherweise geschlossen werden konnte.

Ob im Laufe des Jahres 1986 nicht doch die Hypothekarzinsätze allgemein gesenkt würden, liessen zahlreiche Banken ausdrücklich offen. Sollte es zu einer Senkung kommen, so hat vielleicht das Rundschreiben des SVW auch ein wenig dazu beigetragen. Es sind ja nicht die Baugenossenschaften, welche den Hypothekarzins zu einem politischen Zinssatz gemacht haben. Aber da es nun einmal so ist, musste sich der Verband eben auch aktiv für die Anliegen seiner Mitglieder einsetzen. Er wird dies auch in Zukunft so halten. Dank des Rundschreibens ergaben sich weitere persönliche Kontakte zu den Banken, die dabei von Nutzen sein dürften.

*Fritz Nigg*

Die Architekten und die Investoren entdecken jetzt Werte, welche von den Baugenossenschaften seit je hochgehalten wurden. Ein Beispiel dafür ist die Arbeitsgruppe «Wohnen» des Bundes Schweizer Architekten BSA. Sie hatte Anfang dieses Jahres zu einer Arbeitstagung über das Thema «Investoren und Bewohner» nach Bern eingeladen.

#### Signale vom Wohnungsmarkt

Immer weniger Wohnungssuchende sind gezwungen, eine Wohnung zu mieten, deren Gestaltung und Verwaltung einzig dem Gusto von Architekten und Eigentümer entspricht. Was die Theore-

tiker schon lange gemutmasst hatten, scheint sich zu bewahrheiten. Dank eines gewissen Bestandes an Leerwohnungen können Wohnungsmieter auswählen, und sie tun dies auch. «Wohnungsmarkt» ist nicht mehr nur ein Schlagwort. Dementsprechend interessieren sich Architekten und Wohnbauinvestoren stärker für ihre Kunden, die Bewohnerinnen und Bewohner.

#### Einfluss der Freizeit- und Ferienwelt

Prof. P. Leemann, Mitglied der BSA-Arbeitsgruppe (und Präsident der Technischen Kommission SVW), erläuterte in seinem Einführungsreferat die veränder-

ten Anforderungen der Bewohner an ihre Wohnung. Die klassische Familie mit Vater, Mutter und Kindern beispielsweise wird seltener und macht heute weniger als 40 Prozent aller Privathaushaltungen aus. Mit eindrucklichen Bildern belegte er das Eindringen der Freizeit- und Ferienwelt in den Wohnungsbereich. Cheminées vermitteln Alphüttenromantik; Ibiza-Stil und spanische Möbel bringen Ferienstimmung in den Alltag. Vizedirektor Dr. Peter Gurtner vom Bundesamt für Wohnungswesen stiess sich daran, dass gewisse Gruppen wegen ihrer legitimen Freizeitinteressen bei der Vermietung benachteiligt werden, zum Beispiel Musikanten, Tierhalter und Amateurfunkler. An-