

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 70 (1995)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Wenn die Kantonalbanken ins Wanken kommen - steigen dann die Hypozinsen?  
**Autor:** Hafner, Wolfgang  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106213>

### **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**

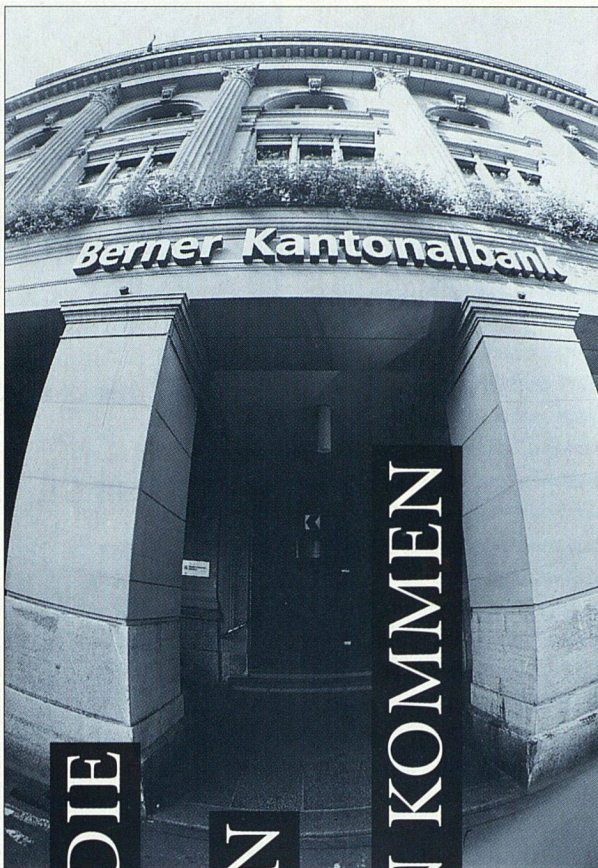
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **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:** 15.03.2025

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



WENN DIE

KANTONALBANKEN

INS WANKEN KOMMEN

Die Übernahme der Solothurner Kantonalbank durch den Schweizerischen Bankverein per 1. Januar 1995 dürfte Auswirkungen auf die Mietzinsen im Kanton Solothurn haben, da die Kantonalbank Solothurn bisher mit ihren Zinssätzen für Hypotheken etwas tiefer lag als die Grossbanken. Dazu ist mit dieser Übernahme ein Damm gebrochen worden. Weitere Übernahmen werden möglich, vor allem dann,

wenn noch mehr Kantonalbanken privatisiert werden sollten. Wird dieser Trend nicht gebremst, dürfte dies weitreichende Folgen nach sich ziehen. Dies würde auch zu einer grundsätzlichen Neugestaltung der Berechnungsbasis für die Mieten führen, aber – und das wird die gravierende Folge sein – der Hypothekarzins dürfte nachhaltig steigen. Auch die Mietzinsen bei den Baugenossenschaften dürften von dieser Entwicklung betroffen werden. Immerhin wendeten die Baugenossenschaften 1993 – wie die Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften zeigt – rund 40% ihrer Mietausgaben für die Verzinsung von Fremdkapitalen auf. Allerdings spielt dabei der Finanzierungsmodus der Häuser – ob das Geld über Anleihen mit fixem Zinssatz aufgebracht wurde, ob es von Banken mit variablem Zinssatz stammt – eine entscheidende Rolle. Längerfristig werden jedoch alle von einem allgemein höheren Niveau des Zinssatzes betroffen – einmal müssen auch die zu einem festen Zinssatz erhaltenen Gelder wieder erneuert werden. Mit derivativen Instrumenten – Absicherungen gegen Zinsschwankungen – kann auch bloss kurz- und mittelfristig und je nach der glücklichen Hand des Kassenverwalters der Zinssatz etwas ausgeglichen werden. Grundsätzlich kosten aber auch Versicherungen gegen hohe Hypozinsschwankungen, und diese Absicherungsprämien werden früher oder später wieder auf die Mieter überwält.

Aber zurück zu den möglichen Auswirkungen einer Privatisierung der Kantonalbanken auf die Hypozinsen! Bis jetzt waren die Kantonalbanken im Hypothekengeschäft stark mitbestimmend. Die Kantonalbanken decken in ihrem Geschäftsgebiet rund 30 bis 50% und mehr aller Hypotheken ab. Als Marktleader beeinflussen sie mit ihren Vorgaben der Zinssätze für die Hypotheken auch die Mietzinsen. Bis jetzt wurde der für einen allfälligen Aufschlag der Mieten relevante Hypothekarzinsfuß durch die marktbeherrschende Regionalbank festgelegt. Nach der Rechtspraxis war dies die Kantonalbank. In Zukunft dürfte sich das ändern. Vor allem in Zeiten steigender Hypothekarzinsätze wirkte sich der soziale und volkswirtschaftliche Auftrag der Kantonalbanken dämpfend auf die Mieten aus. So nahm beispielsweise die Zürcher Kantonalbank zu Beginn der neunziger Jahre – als die Hypothekarzinsätze innert weniger Jahre von  $5\frac{3}{4}\%$  auf  $7\frac{1}{4}\%$  anstiegen – die Erhöhung stark verzögert vor. Mit dieser Aktion erlitt sie einen Einnahmehausfall von rund 40 Millionen Franken. Den Gross- und anderen Banken blieb nichts anderes übrig, als zähneknirschend ihre Zinssätze der Vorgabe durch die Zürcher Kantonalbank anzupassen. In solchen Fällen pflegen rabiate Grossbankvertreter auch schon mal zu drohen, ganz aus dem Hypothekengeschäft auszusteigen, was für viele Kantonalbanken nicht möglich wäre. Die meisten Kantonalbanken sind gesetzlich verpflichtet, Hypotheken auszugeben.

Die längerfristigen Absichten der Grossbanken bei diesem Power-Game: Sie wollen die Eigenkapitalrendite wesentlich

erhöhen. Und die Rating-Agentur Moody schiebt den Schwarzen Peter für die geringe Eigenkapitalrendite der Schweizer Banken den Mietern und Hauseigentümern zu: Da die Margen im Hypothekengeschäft «enorm eng» seien, würden die Grossbanken zuwenig verdienen. Eine Erhöhung der Hypozinsen würde natürlich die Rendite im Hypothekengeschäft beträchtlich verbessern. Dies wird den Grossbanken aber um so leichter fallen, je höher ihr Anteil am Hypothekemarkt in der Schweiz ist. Der sonst im Rambo-Stil gegen die Kantonalbanken kämpfende Bankfachmann der «NZZ», Beat Brenner, schrieb in der Ausgabe vom 12. März 1994 in einem Artikel mit dem Titel «Über die Liebe der Grossen zu den Kleinen»: «Nicht ausschliessen lässt sich aber auch, dass (...) damit geliebäugelt wird, zunächst den Kuchen neu zu verteilen und danach mit erhöhter Marktmacht die tiefen Zinsmargen samt Gebühren zu erhöhen.» Im Jahre 1992 betrug der Anteil der Schweizer Grossbanken am Hypothekemarkt in der Schweiz rund 40%, derjenige der Kantonalbanken lag bei rund 36%, die restlichen 24% verteilten sich auf andere Banken, Regionalbanken, Sparkassen und Raiffeisenbanken. In letzter Zeit dürfte der Marktanteil der Grossbanken ansehnlich gewachsen sein, übernahmen sie doch zahlreiche Regionalbanken. Eine der grösseren Übernahmen war etwa die Neue Aargauer Bank durch die Kreditanstalt.

Im Solothurnischen ist man vorläufig notgedrungen geduldig, verweist auf die zermürbenden Diskussionen, die immer wieder mit der Kantonalbank geführt wurden: Man wolle abwarten. Jürg Blatter, Präsident des Mieterverbandes Solothurn und Umgebung, hofft, dass der Bankverein die volkswirtschaftlichen Verpflichtungen, die mit einer Übernahme der Kantonalbank verbunden sind, auch einlöst. Er spekuliert zudem mit der Möglichkeit, allenfalls per Gerichtsbeschluss einen anderen als den bis anhin bestimmenden Hypothekarzinssatz der Kantonalbank als Richtschnur festlegen zu lassen. Zusätzlich rechnet er damit, dass das vom Schweizerischen Mieterverband propagierte System der geglätteten Hypothekarzinssätze allfällige Probleme entschärfen helfe. Bei diesem System wird – vereinfacht dargestellt – der Durchschnitt der Zinssätze über fünf Jahre ausgerechnet und dann als Basis für Mietzinzberechnungen verwendet. Durch diese Glättung würden allfällige Senkungen der Hypothekarzinssätze besser an die Mieter und Mieterinnen weitergegeben, was bis jetzt nur zögernd geschah. Doch auch dieses Modell der geglätteten Hypothekarzinssätze kann eine grundsätzliche Bereitschaft der (Gross-) Banken zur Erhöhung der Zinssätze nicht beeinflussen, sondern bestenfalls Verluste auffangen, wenn die Vermieter die Senkung der Hypothekarzinsen nicht sofort an die Mieter weitergeben.

Der politischen Frage um die Rolle der Kantonalbanken kann nicht ausgewichen werden. Der soziale Auftrag der Kantonalbanken ist grundsätzlich gefährdet: In Bern ist er-



FOTOS: EXPRESS

STEIGEN DANN

DIE HYPOZINSEN?

neut die Diskussion um die Kantonalbank entbrannt, in Zürich propagiert der Regierungsrat eine Privatisierung – was eine Beschneidung der sozialen Aufgaben nach sich zöge. Auch in anderen Kantonen werden entsprechende Vorstösse gemacht. Im Kanton St. Gallen dürfte es über kurz oder lang zu einer Privatisierung der Kantonalbank kommen, was wiederum eine Übernahme durch eine Grossbank

Lesen Sie weiter auf Seite 26

Er **NEU** ern

**MACHT**

**MENSCHEN**

**GLÜCKLICH**

**DABEAG**

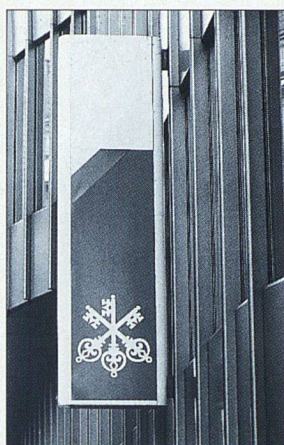
BAUERNEUERUNG

Seestrasse 227, 8810 Horgen  
Tel. 01-727 64 50, Fax 01-727 64 22

## HYPOZINSEN

Fortsetzung von Seite 25

– hier dürfte es vermutlich die Schweizerische Bankgesellschaft sein – nach sich zöge. Auch andernorts dürfte die Privatisierung in eine Übernahme der Kantonalbank durch eine Grossbank ausmünden: Mit der Privatisierung verlieren die Kantonalbanken ihre explizite Staatsgarantie, während



Der Bankverein übernahm die Kantonalbank Solothurn.

die Grossbanken ihre implizite Bundesgarantie weiterhin haben: Denn es wäre aufgrund ihrer gewichtigen Funktion in der Schweizer Wirtschaft unmöglich, dass eine Grossbank, die sich in Schwierigkeiten befände, einfach vom Staate fallen gelassen würde. Je mehr Privatisierungen durchgeführt werden, um so breiter wird daher der Einbruch der Grossbanken in die Struktur der Kantonalbanken sein.

Zum Teil sind die Kantonalbanken an ihrer Malaise selber schuld: Einerseits haben einzelne Kantonalbanken mit einer höchst fragwürdigen Geschäftspolitik dem an sich schon maroden Mittelstand – wie zum Beispiel im Kanton Solothurn – noch Geld nachgeschossen und prompt verloren. Und die Zeche müssen heute die Mieter und Eigenheimbesitzer in Form von höheren Hypothekarzinsen zur Sicherstellung der Verluste zahlen. Andererseits gerät die politische Führung der Kantonalbanken mehr und mehr ins Zwielficht: Oft ist ein Posten in der Bankleitung bloss ein geschützter Arbeitsplatz für einen altgedienten Politiker. Führung und Geschäftsstrategie der Kantonalbanken müssen demokratisiert werden, nur so kann dem Druck zur Privatisierung widerstanden werden. Vorstellbar wären etwa öffentliche Hearings mit den Verantwortlichen zur Bankpolitik oder etwa die Volkswahl der Bankleitung.

**WOLFGANG HAFNER**

Der Autor ist Wirtschaftshistoriker. Er arbeitet als Journalist in Windisch.

**Glanzmann Edelverputze**

*macht Fassaden neu:*  
**322 50 20**

G

- Fassadenverputze
- Rissanierungen
- Fassadenisolationen
- Deckenisolationen
- Vorgehängte Fassaden
- Betonsanierungen
- Sand- und Wasserstrahlen

**KÜHLSCHRANK KAPUTT?**

01. 730 70 70

ZENTRALE SERVICE-NUMMER

DER 24-STUNDEN-SERVICE FÜR ALLE MARKEN!

SIBIR

Ihr Partner