

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 54 (1979)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Von Hypotheken  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104919>

### **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>**

## Von Hypotheken

### Überlegungen zum Hypothekenzinsfuss

Wer sich in Finanz- und Kapitalfragen nicht ganz auskennt, findet die Spanne zwischen den Sparheftzinsen (um die 2%) und den Hypothekenzinsen (1. Rang: 4%) zu gross. Als Antwort kommen jeweils die Klagen aus der Bankenwelt über ungenügende Margen im Hypogeschäft. Hierzu kommen jeweils

auch die Hinweise auf die immer noch ungünstige Mischrechnung infolge der nun aber auch mehr als fünf Jahre zurückliegenden Ausgabe von tatsächlich hochverzinslichen Kassaobligationen. Ist nun diese berühmte «Spanne» zu gross?

In der Reihe der «Bankwirtschaftlichen Forschungen» hat E. Haas über seine wissenschaftlichen Untersuchungen betreffend Margen im Hypothekengeschäft bei vier grösseren Regionalbanken berichtet. Dabei ist zu merken, dass das Gejammer der Banken über diesbezüglich zu geringe Margen nicht am Platze ist. Zwar betrug noch im Jahre 1975 die Netto- oder Gewinnmarge vor Steuerabzug nur 0,67%. Aber bereits 1976 stieg diese Marge wieder auf 0,92%. Seither haben sich die Verhältnisse wei-

ter für die Banken verbessert, d.h. die Schere zwischen Aktiv- und Passivzinsen im Hypothekar- und Sparbereich hat sich weiter geöffnet.

### Hypothekarverschuldung: Schweiz hält Weltspitze

Die SBG hat in ihren «Wirtschaftsnotizen» wieder die hypothekarische Verschuldung 13 wichtigen Ländern verglichen. Dabei zeigt sich erneut als Folge unseres Bodenkreditsystems, dass «das pro Kopf reichste Land der Welt» mit Abstand auch die höchste «Pro-Kopf-Hypothekarverschuldung» aufweist. Unsere durchschnittliche Grundpfandverschuldung betrug Ende 1978 Fr. 21 540.-. Mit sehr grossem Abstand folgen Schweden (Fr. 10 383.-), die USA (Fr. 9003.-), Niederlande (Fr. 7013.-), BRD (Fr. 6782.-). Grossbritannien, das «Land der Eigenheime», kennt eine Hypothekarverschuldung von Fr. 2224.- pro Kopf, Frankreich von Fr. 838.-, Spanien von Fr. 739.-.

Ein Grund für diese sehr unterschiedliche Grundpfandverschuldung liegt vor allem bei den sehr unterschiedlichen Hypothekenzinssätzen. So kosten erste Hypotheken in der Schweiz zur Zeit «nur» 4% Zins, während beispielsweise in der BRD mindestens 6% gerechnet werden, in Italien und Spanien mit bis zu 15%!!

### Hypothekenzinsrekord in Grossbritannien

Die Hypothekenzinssätze im Britischen Königreich bewegen sich auf einer für Schweizer unvorstellbaren Höhe, nämlich um 11½%! Kürzlich wurde beschlossen, dass dieser Zinssatz ab 1. Januar 1980 um ¾% auf 12½% angehoben werde. Die Regierung bemühe sich aber, in absehbarer Zeit eine Korrektur nach unten einleiten zu lassen.

### Hypothekenzinssätze in Kanada

Bei den kanadischen Parlamentswahlen vom vergangenen Frühjahr stand, neben anderen Wahlkampfthemen, die übermässige Höhe des Hypothekenzinssatzes im Vordergrund. Die erfolgreichen Konservativen versprachen als Wahlschlager den Hausbesitzern, einen Teil der hohen Hypothekenzinsen als Abzugsposten bei der Errechnung des steuerpflichtigen Einkommens zu erlauben. Im kommenden Haushaltplan der Regierung sei für eine entsprechende Massnahme ein gewisser Betrag eingesetzt.

Nun sind aber fatalerweise die Zinssätze in Kanada seit Mitte September erneut gestiegen, beispielsweise für erste Hypotheken auf 12¾% bis 13½%. Damit wird auch der vor den Wahlen versprochene Steuerabzug durch die neue Zinsanhebung bereits kompensiert.



**Millionen  
tippen täglich  
auf  
Schindler-  
Aufzüge**