

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 55 (1980)
Heft: 10

Artikel: Gerangel um den Hypothekarzins
Autor: Maurer, Adolf
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104995>

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: 06.05.2025

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

An der in jeder Hinsicht gelungenen Jahrestagung des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen vom 7. Juni in Fribourg hätte die raffinierteste Regie nicht besser wirken können. Bekanntlich hatten drei Tage zuvor die in Hypothekarfragen führende Zürcher Kantonalbank mit den Grossbanken eine zweite halbprozentige Hypothekarzinsfusserhöhung für das laufende Jahr angekündigt.

Die entsprechende Telexmeldung schlug ein wie ein Blitz aus heiterem Himmel. Dieser Donnerschlag, gezündet in den Finanzlabors der Zürcher Bahnhofstrasse, war um so aufsehenerregender, als die massgebenden Vertreter unserer Notenbank kurz vorher einen unveränderten Hypothekensatz bis Ende 1980 prophezeit hatten. Dazu kam, dass in jenem Zeitpunkt die Zinssätze in anderen Sparsparten (z.B. Kassen- und Anleiheobligationen) entgegengesetzt, das heisst nach unten tendierten.

Als die Vertreter unseres Verbandes sich in Fribourg versammelten, warteten alle gespannt auf das vor Monaten schon vereinbarte Referat über Baufinanzierungs- und Hypothekarzinsfragen von Prof. Leo Schürmann, dem Vizepräsidenten des Nationalbankdirektoriums. Das Thema hätte nicht aktueller gewählt und behandelt werden können. Wie in der vorletzten Nummer unserer Verbandszeitschrift nachgelesen werden kann, wurde im richtigen Zeitpunkt das richtige Wort gesagt. Entsprechend deutlich war dann auch das Echo im schweizerischen Blätterwald. Einmal mehr zeigte sich, dass Hypothekarzins-erhöhungen in der Schweiz von eminenter politischer Brisanz sind.

Die öffentliche Diskussion lehrte immerhin, dass die zinsliche Ellbogenfreiheit der Kantonal-, Regional- und Hypothekarinstitute, die schwergewichtig Spargelder entgegennehmen und daraus Hypothekendarlehen gewähren, recht knapp bemessen ist. Offensichtlich hatten Banken dieser Gruppe, zu der auch die uns nahestehende Genossenschaftliche Zentralbank zählt, seit Monaten eine spürbare Abwanderung von Spargeldern, oder zumindest eine Umlagerung von niederverzinsten in höher verzinsten Anlageformen zu verzeichnen. Fast schien es, wie wenn das «Zürcher Zinskonvenium» – aber bestimmt aus nicht nur selbstlosen Absichten – den Spar- und Hypothekarinstituten zu Hilfe

eilen wollte und dabei arg ins Fettnäpfchen gestolpert sei. Zu bekannt war die von den Grossbanken in den letzten Jahrzehnten bewiesene aggressive Politik, nicht zuletzt im Spar- und Hypothekengeschäft. Weil man um das Fettpolster unserer Grossbanken weiss, erschien auch ihr Vorgehen unglaublich. Dass die starke und geschätzte Zürcher Kantonalbank in dieser Sache nicht mehr Fingerspitzengefühl gezeigt hatte, erstaunte auch ihre Freunde.

Schliesslich glätteten sich aber auch die Wogen um den fatalen Zinserhöhungswirbel. Der Bundesrat und die Nationalbank konnten mit der Bankiervereinigung hinter geschlossenen Türen einen Kompromiss aushandeln und den Entscheid hinausschieben.

Hinausgeschoben ist wirklich nicht aufgehoben! Vor Ende August gab die Bankiervereinigung die Empfehlungen zum neuen Zinspaket bekannt: Erhöhung der Sparzinsen um mindestens ½% und frühestens auf 1. Dezember dieses Jahres. Zinsen für neue Hypotheken und für bestehende im gewerblichen und industriellen Sektor können auf den 1. Oktober 1980 erhöht werden. Hingegen sollen die Zinsen laufender Hypotheken im Wohnbausektor und bei landwirtschaftlichen Liegenschaften nicht vor dem 1. März 1981 um ½% erhöht werden. Aus taktischen Gründen hatte man den 1976 ausgemerzten «gespaltenen Hyposatz» aus der Rumpelkiste geholt.

Erst in jenem Zeitpunkt wurden die Zinssätze langfristiger Kassaobligationen auf 5% zurückgeholt. Sie hatten ihren Dienst «als Barriere gegen einen weiteren Zinseinbruch» geleistet. Die öffentliche Reaktion auf die neue Zinserhöhungsrunde war dieses Mal eher zurückhaltend, resignierend.

Man ist sich aber allgemein einig, dass die auf sechs Monate vorprogrammierte Kostensteigerung im Hypothekarsektor die Teuerung spürbarer anheizen wird als beim letzten Aufschlag im vergangenen Frühjahr. Man hatte die letzte Senkung nicht mitgemacht, in der Regel deshalb auch nicht die spätere Erhöhung. Die allermeisten Wohnbaugenossenschaften, die schon immer eine schmale Mietzinsbasis praktizierten und deshalb über keine nennenswerten Reserven verfügen, werden das nächste Mal in den sauren Apfel beißen müssen. Sie haben einen sehr unangenehmen Weihnachtsbrief an ihre Mieter zu schreiben.

Damit ist aber die «Hypothekaroperette», wie ein Finanzblatt die unruhigen Beruhigungsversuche der Banken beschrieb, noch nicht abgeschlossen. Wenige Tage später haben nämlich die Kantonalbanken von Bern und Zürich verlauten lassen, jegliche Hypozinserhöhung auf den 1. März 1981 hinauszuschieben. In Basel scheint die Sache anders zu verlaufen. So gibt es nun, zumindest vorübergehend, im Zinsektor grosse Unterschiede. Es kommt einem jener römische Feldherr mit dem Ausspruch «Teile und herrsche!» unwillkürlich in den Sinn.

Abschliessend sei noch einmal festgehalten, dass der Hypothekarzinsfuss in unserem stark grundpfandverschuldeten Land ein sehr sensibles und hochexplosives Instrument ist. Deshalb sollte an diesem Schaltbrett wirklich nur so minimal als absolut notwendig manipuliert werden. Jene, die an den bankpolitischen Schalthebeln sitzen, sollten andere Mittel finden, damit die Unrast unserer Zeit nicht noch zusätzlich angeheizt wird.

A. Maurer