Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 11 (1936)

Heft: 4

Artikel: Über die gegenwärtige Lage auf dem Hypothekarmarkt

Autor: Peter, H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-101001

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: 10.12.2025

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

Jahresrechnung per 31. Dezember 1935 über den bundesrätlichen Baufonds (Fonds de roulement) von Fr. 200 000.—

Aktiven:		Passiven:	
Sektion Basel: Wohngenossenschaft Hackberg	Fr. 16,033.80	Eidgen. Kassa- und Rechnungswesen, Bern: Baufonds	Fr. 200,000.–
Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, sous-section de La Chaux-de-Fonds	» 9,000.–	Zins	» 906.–
Société coopérative d'habitation de Genève	» 20,000.–		
Association genevoise du Coin de Terre, Genève	» 3,000.–		
Sektion Zürich: Heimstättengenossenschaft Winterthur	» 25,000.–		
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich	» 40,000.–		
Innerschweiz: Allgemeine Baugenossenschaft Luzern	» 40,000.–		
Zürcher Kantonalbank Zürich: Kapital	» 46,966.20		
Zins	» 906.–		
	Fr. 200,906.–		Fr. 200,906.–

Zürich, den 31. Dezember 1935.

Der Quästor:
J. Irniger.

Die Rechnungsrevisoren:
L. Schaltenbrand.
O. Linck.

Über die gegenwärtige Lage auf dem Hypothekarmarkt

Von Dr. H. Peter

(Referat, gehalten vor der Generalversammlung der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform am 7. März 1936.)

Im Jahre 1935 haben sich auf dem Hypothekarmarkte derart starke Veränderungen vollzogen, dass weite Kreise, die mit dem Bau-, Wohnungs- und Liegenschaftenmarkte verbunden sind, davon mehr oder weniger berührt wurden. Der Umschwung vollzog sich so rasch und hat so weittragende Wirkungen gehabt, dass diejenigen, welche keinen nähern Einblick in den Ablauf der Ereignisse hatten, überrascht und auch beunruhigt wurden. Es mag daher richtig sein, in den Kreisen des gemeinnützigen Wohnungsbaues, der grosse Kapitalien in seinen Kolonien angelegt hat, die Zusammenhänge der Veränderung auf dem Geld- und Hypothekarmarkte kurz darzulegen.

Die Zeit vor dem Umschwung, also vor 1935, war gekennzeichnet durch zwei Merkmale: einerseits durch eine grosse Liquidität auf dem Geldmarkt und anderseits durch fortgesetzte Zinsverbilligung. Wir blicken im Kanton Zürich und speziell in der Stadt Zürich auf eine beispiellose Entwicklung der Bautätigkeit zurück, die in den Jahren 1931/1932 den Höhepunkt erreichte. Diese Entwicklung war u. a. nur deshalb möglich, weil der Geldmarkt fortgesetzt sehr flüssig und auch bereit war, die nötigen Kapitalien für den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern zu Verfügung zu stellen. Im Gegensatz zu andern Ländern und Kantonen war es im Kanton Zürich jahrelang recht einfach, zur Durchführung von brauchbaren Bauprojekten die erforderlichen Hypotheken, besonders diejenigen im ersten Rang, zu beschaffen. Die Hypothekarbanken, Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen, Stiftungen, Fondsverwaltungen usw. gaben ihre Gelder auf Liegenschaften, auch Privatgläubiger interessierten sich stark für hypothekarische Anlagen, und zwar auch für solche im zweiten Rang. Wurden die Zürcher Institute zurückhaltender, so ging man ausser den Kanton und fand dort Banken, welche Baukredite und Hypotheken spendeten, wenn auch vielleicht zu etwas erhöhten Zinssätzen.

Diese Geldflüssigkeit und damit auch die Geneigtheit der Geldinstitute zur Darlehenshingabe führte vom weitgehenden Vertrauen her, das trotz allem die Bevölkerung in unser Kreditwesen und unsere Währung hegte, besonders aber auch von den im Kanton Zürich gegen Ende der 20er und noch anfangs der 30er Jahre immer noch herrschenden günstigen wirtschaftlichen Verhältnissen, welche die Anlage von Ersparnissen immer noch ermöglichten, während in andern Kantonen die Krise bereits um sich griff oder schon längere Zeit gedauert hatte. Die Darlehen, welche dem Baumarkte zur Verfügung gestellt werden, sind nichts anderes als die Ersparnisse, welche von grossen und kleinen Sparern den im ganzen Lande verteilten Bankinstituten in Form von Spargeldern und Obligationengeldern zufliessen. Diese Spargelder sind für unser ganzes Kreditwesen und unsere wirtschaftliche Lage von ausserordentlicher Bedeutung, ganz besonders in der jetzigen Zeit starken Verdienstrückganges und grosser Arbeitslosigkeit, wo die Ersparnisse einen wesentlichen Rückhalt für breite Kreise der Bevölkerung bilden.

Es stand aber nicht nur reichlich Geld zur Verfügung, sondern dieses war auch zu niedrigen Zinssätzen vorhanden. Die Folge davon war, dass auf dem Hypothekarmarkt ein allmählicher Zinsabbau durchgeführt werden konnte. Vom Jahre 1929 weg, wo die ersten Hypotheken mit 5¼, 5½ und mehr Prozent verzinst werden mussten, sank der Kapitalzins rasch bis auf 4 % und 4¼ % im Jahre 1934. Die Sparkassazinsen sind in dieser Zeit bei der Kantonalbank von 4 % auf 3 % gesunken, und die Obligationenzinsen von 4¾ % und 5 % auf 3¾ % und für kurze Zeit auf 3½ %; ähnlich bei den Privatbanken, immerhin waren die Sätze ¼ – ½ % höher. Die Zürcher Kantonalbank hat in den fünf Jahren sonach ihren Hypothekarzins von 5¼ % auf 4 %, also um ¾ % und damit die Zinslasten um 23,6 % reduzieren können. Den Zinsfussherabsetzungen der Kantonalbank folgten die Privatbanken, Versicherungsgesellschaften und Privaten, wenn auch nicht durchwegs im gleichen Masse, so doch ebenfalls in recht fühlbarer Weise. Da diese Reduktion gleichzeitig mit der allgemeinen Verbilligung der Lebenshaltung einherging, war sie ausserordentlich willkommen. Sie ermöglichte eine Herabsetzung der Mietzinse, welche bei dem grossen Verdienst- und Lohnabbau notwendig war. Die Behörden förderten diese Tendenz auf Zinssenkungen durch besondere Aufforderungen, wie sie z. B. vom Bundesrat ausgingen, besonders im Interesse der Anpassung unserer hohen Lebenshaltungskosten an die viel niedrigeren des Auslandes, mit welchem wir durch unsere Exportindustrie in engster Verbindung stehen. Diese behördlichen Winke und Wünsche bezogen sich besonders auch auf diejenigen Schuldbriefdarlehen, welche seinerzeit langfristig von Versicherungs- oder Privatinstituten auf 5 – 6 Jahre festgelegt worden waren. Von ihren Verträgen aber wollten diese Institute nicht abgehen, obschon die hohen Darlehenszinsen mit den herabgesetzten Mietzinsen nicht mehr in Uebereinstimmung standen. Auch der Bund konnte sie zu einem andern Standpunkt nicht bewegen. Unerfreulich ist diese Sachlage nun besonders für diejenigen Schuldner, deren langfristige Verträge erst im gegenwärtigen Moment eines neuen Ansteigens des Hypothekarzinssatzes zur Erneuerung gelangen. Sie konnten von der Zinserleichterung der letzten Jahre nicht profitieren und sind auch heute kaum in der Lage, ihre Hypothek an einem andern Orte besser zu placieren.

Die flüssige Lage des Geldmarktes hatte sich auch für die Anleihen der öffentlichen Gemeinwesen günstig ausgewirkt. Bund, Kantone und Gemeinden waren in der Lage, ihre Anleihen zu vorteilhaften Bedingungen aufzunehmen oder die alten zu konvertieren. Noch anfangs 1935 hat der Bund ein Anleihen zu 3½ % placieren können. Im März 1935 fand sogar noch eine Konferenz in Bern statt mit dem Zweck, zur Förderung unserer wirtschaftlichen Lage die Frage einer weitern Kapitalzinsverbilligung zu prüfen.

Dann kam plötzlich der Umschwung. Der Geld- und Kapitalmarkt nahm innert kurzer Zeit eine ganz andere Physiognomie an, vor allem unter dem Einfluss des entstehenden internationalen und nationalen Währungschaos. Nach der Abwertung der belgischen Währung, der Belga, richtete die internationale Spekulation sich auch gegen den Schweizerfranken. Das entstehende Misstrauen führte zu einem Rückzug der ausländischen Guthaben in der Schweiz in grossem Umfange. In diese ungünstigen Zeiten fielen die Auseinandersetzungen über die Kriseninitiative, welche vom Ausland und teilweise im Inland anders beurteilt wurde, als sie von den Initianten gemeint war. Sie bedeutete für das Ausland die Abwertung des Schweizerfrankens. Es zog nicht nur Barguthaben ab, sondern liquidierte auch schweizerische Werttitel, die Obligationen des Bundes, der Bundesbahnen und anderer öffentlich-rechtlicher Schuldner. Beunruhigung und Misstrauen wurden damit auch im Inland verbreitet. Schweizerische Gelder wurden in Gold und in ausländischen Valuten angelegt, oder flohen in Sachwerte. Die Nationalbank musste zur Verteidigung unserer Währung Gold und Golddevisen abgeben. Mindestens 600 bis 700 Millionen sind auf diese Weise bis Anfang Juni 1935, als dann die Spekulation zusammenbrach, in kurzer Zeit aus der Schweiz ausgewandert und damit unserem Geldmarkt entzogen worden. Die Börsenkurse unserer guten Bundestitel sanken sehr stark, damit stieg ihre Rendite auf 5 und mehr Prozent. Die Folge davon war, dass die Obligationen der Kantonalbank von 3½ % und 3¾ % und der Privatbanken von 4 % nicht mehr gekauft wurden. Ablaufende Obligationen wurden nicht mehr erneuert und mussten ausbezahlt werden. Gleichzeitig wurden grosse Summen an Spargeldern abgehoben, und zwar nicht nur bei den kleinen und mittlern, sondern auch bei den grössern Instituten, wie z. B. bei Kantonalbanken. Das Publikum entzog damit den Banken innert ganz kurzer Zeit, innerhalb weniger Wochen, die nötigen Mittel. Die unvermeidliche Folge war eine starke Verknappung des Geldmarktes und die Erhöhung der Zinssätze.

Gleichzeitig mit den Rückwirkungen infolge Währungsschwierigkeiten übten auch andere Momente einen ungünstigen Einfluss auf die Lage des Geldmarktes aus. So der enorme Einkommensrückgang infolge Verminderung der Verdienstmöglichkeit in Handel, Industrie, Gewerbe, Export, infolge Lohnabbau und Arbeitslosigkeit. Beigetragen haben zum Geldabzug auch die Angst vor der Abwertung des Schweizerfranken, worauf wir noch zu sprechen kommen, dann die Unsicherheit über die politische und wirtschaftliche Lage und die Bedenken wegen kriegerischer Verwicklungen in Europa. Dazu kam das Misstrauen, das sich wegen des Schalterschlusses einiger Institute vorübergehend verbreitet hatte. Diese Beunruhigung war verständlich, weniger aber die Übertragung der Unzufriedenheit auf alle Banken. Glücklicherweise haben wir zu Stadt und Land noch gute, bodenständige Institute, die stets dem Kreis ihrer Geschäfte treu geblieben sind und denen nach wie vor Zutrauen entgegengebracht werden darf. Bei der Anlage der Gelder muss man eben immer mehr auf die Sicherheit der Geldanlage als auf die Höhe der Zinssätze Bedacht nehmen! Die Beengung des Geldmarktes führte naturnotwendig und sehr rasch auch zur Verknappung der für die Hypothekarzwecke zur Verfügung stehenden Mittel. Aus den Monatsbilanzen der Kantonalbanken gehen deutlich die

tiefgreifenden Veränderungen hervor, die sich in ganz kurzer Zeit vollzogen haben. Kasse, Giroguthaben und Coupons der Kantonalbanken betrugen Ende Februar 1935 noch 214 Millionen Franken, Ende Mai jedoch nur noch 78 Millionen Franken. Für den Grundpfandkredit besonders bedeutungsvoll sind die Veränderungen der Fremdgelder, welche unter Sparkasse, Depositenhefte, Obligationen und Kassascheinen zusammengefasst sind. Für die dem Kantonalbankenverband angeschlossenen Institute betrug der Rückgang dieser Gelder vom 31. Dezember 1934 bis 30. November 1935 in runden Zahlen:
12 Millionen auf Sparkasse- und Depositenheften, und
86 Millionen auf Obligationen und Kassascheinen.

Die Verminderung von 98 Millionen Franken total konnte durch Aufnahme von 40 Millionen Franken Pfandbriefgeldern nur teilweise gemildert werden. Dem Rückgang der Passivgelder steht in der gleichen Periode aber eine Zunahme der Hypothekarablagen der gleichen Institute um 69 Millionen Franken gegenüber. Die Differenz beträgt mehr als 120 Millionen Franken. Gleiche Verhältnisse waren auch bei zahlreichen privaten grossen und kleinen Hypothekarinstituten zu beobachten.

Die Folge dieser Stockung des Geldzuflusses und des Abzuges von Spar- und Obligationengeldern bei allen Banken war einmal ein sofortiger Stillstand der Kapitalzinsherabsetzungen; im Gegenteil begannen die Hypothekarzinsen unter dem Einfluss des den Banken verteuerten Geldes wieder in umgekehrter Richtung sich zu bewegen. Wir erleben heute, also nach kaum 1–1½jähriger Zinstiefe, wieder eine Kapitalzinssteigerung, die im gegenwärtigen Moment der Krise, der Mietzinsreduktion und Verdienstausfälle besonders hart wirkt. Der Mangel an Geldern hat ferner zu einer sofortigen Einschränkung in der Bewilligung neuer Grundpfandkredite und Hypotheken geführt. Bei einzelnen Instituten war die Beengung in ihren disponiblen Mitteln derart stark, dass sie zur Erfüllung der an sie gestellten Anforderungen auf Rückzahlung von Spar- und Obligationengeldern weiter gehen und zu Kapitalkündigungen schreiten mussten. Hierauf kommen wir noch zurück. Diese Kündigungen haben dann private Gläubiger erschreckt, so dass auch sie das gleiche taten. Zur Verschlimmerung der ganzen Situation hat ferner noch beigetragen der Rückgang der Baukosten und der seit 1933 steigende Leerwohnungsbestand, hervorgerufen durch die übersteigerte Bautätigkeit in den vorausgegangenen Jahren. In der Stadt Zürich z. B. betrug der Leerwohnungsbestand schon Mitte 1935 3,6 %, Ende 1935 3,5 % und heute wird er ungefähr gleich gross sein, trotz Aufhören der Bautätigkeit, weil mehr Familien ab- als zuwandern, infolge Verminderung der Heiraten und Zurückhaltung in der Beanspruchung des Wohnungsmarktes bei jungen Ehepaaren. Unter diesem Einfluss, in Verbindung mit den allgemeinen Krisenwirkungen, haben die Mietzinse stark rückläufige Bewegung angenommen, genau wie die Erträgnisse der Geschäftslokalitäten, die aus Krisengründen heute weniger begehrt sind als früher.

Die Zurückhaltung in der Gewährung von Baukrediten für die neue Bautätigkeit ist, wie wir gesehen haben, durch die Verhältnisse gerechtfertigt. Es hätte keinen Sinn, zu den 3200 in Zürich gegenwärtig leerstehenden Wohnungen noch weitere 500 oder 1000 Wohnungen zu erstellen. Die allgemeinen Verhältnisse auf dem Wohnungs- und Liegenschaftenmarkt würden dadurch nur noch ungünstiger werden. Unerfreulich allerdings ist die Nebenfolge, dass dadurch die Bautätigkeit noch weiter eingeschränkt wird, während doch gegenwärtig eine grosse Arbeitslosigkeit herrscht. Aber es wäre nur eine Scheinkonjunktur, die auf diesem Wege entstehen würde, wenn ohne Rücksicht auf die leeren Wohnungen dem Baumarkt freie Hand gelassen würde. Die durch die Senkung der Baukosten und der Mietzinse bereits eingetretene Reduktion der Grundpfandwerte würde nur noch grössern Umfang annehmen und später um so stärkere Rückwirkungen ausüben. Es ist aber unzutreffend, wenn behauptet wird, die Banken und z. B. die Kantonalbank bewillige keine Baukredite und keine Hypotheken mehr. Sie hat im Jahre 1935 über 44 Millionen Franken neue Hypotheken gewährt. Die Nettovermehrung des Hypothekenbestandes betrug 25,7 Millionen Franken, weil ungefähr 15 Millionen Franken aus dem alten Bestand wieder an uns zurückflossen. Auch neue Bauten unterstützen wir immer noch, nur sollen heute richtigerweise nur diejenigen bauen, welche sich über ausreichende eigene Mittel ausweisen können.

Grosses Aufsehen in der Öffentlichkeit haben namentlich die Zwangsversteigerungen und die Kapitalkündigungen hervorgerufen. In Zürich ist es wiederholt vorgekommen, dass Objekte auf der Gant vom Gläubiger der ersten Hypothek übernommen werden mussten, oder sonst stark unter demjenigen Werte zugeschlagen wurden, der bisher noch als normal und sicher galt. Einzelne besonders auffallend niedrige Ganterlöse sind publiziert und stark verallgemeinert und als Zeichen einer ruinösen Werteinbusse der Liegenschaften hingestellt worden. Gleichzeitig wurde bekannt, dass von Banken und Privaten viele Kündigungen von ersten und zweiten Hypotheken ausgesprochen wurden und dass die Placierung anderwärts grosse Schwierigkeiten verursache. Dadurch ist sowohl bei Liegenschaftenbesitzern, als auch bei vielen Hypothekargläubigern, besonders bei Gläubigern und Schuldnern nachgehender Hypotheken, Angst wegen Bewertung der Liegenschaft entstanden, jedoch zu Unrecht. Zweifellos ist eine gewisse Wertsenkung eingetreten, wie dies auf allen Gebieten der Fall ist. Sie ist aber unbedenklich für alle diejenigen Gläubiger und Schuldner, die sich auch in der Hochkonjunkturzeit einer vorsichtigen Belehnungspraxis angeschlossen haben, und die nicht zu leichtfertigen Preisen gebaut oder gekauft haben. Ein gewisser Wertausgleich der zum Teil stark übersteigerten Immobilienpreise wird auch im städtischen Liegenschaftenbesitz eintreten, wie dies auch beim landwirtschaftlichen Grundbesitz der Fall gewesen ist. Überhöhte Belehnungen müssen in vorsichtiger Weise auf normale, den heutigen Verhältnissen angepasste Belastungen zurückgeführt werden. Aber Grund zu Verängstigung besteht keineswegs, lediglich Anlass zur Vorsicht.

(Fortsetzung folgt.)