Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 55 (1980)

Heft: 2

Artikel: Die Spirale

Autor: Maurer, Adolf

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-104938

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: 09.08.2025

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

Adolf Maurer

Die Spirale

Als Beitrag zur Sanierung der im argen liegenden Bundesfinanzen wurden u. a. die Subventionen für die Brotverbilligung abgebaut. Seit dem 15. Januar 1980 wird denn auch der «Zweipfünder» um 15 Rappen teurer verkauft. Der Brotpreisaufschlag ging ohne hörbares Murren über die Bühne. Offensichtlich sind sich breiteste Volkskreise bewusst, dass die Sparanstrengungen des Bundes nicht ohne Opfer möglich sind.

Eine andere Preiserhöhung, die sich seit langem abzeichnete, ist Mitte Januar auf kommendes Frühjahr definitiv festgelegt worden: Die Hypothekarzinsanhebung um ein halbes Prozent. Veränderungen des Hypozinsfusses finden bei uns stets grösste Aufmerksamkeit. Diese Frage ist in der Schweiz, stärker als in anderen Ländern, von gewisser politischer Brisanz. Wahrscheinlich hängt diese schweizerische Empfindlichkeit damit zusammen, dass die liegenschaftliche Verschuldung in der reichen Schweiz durchschnittlich recht hoch ist. Als «Volk der Mieter» ist man nicht in der Lage, Hypotheken abzuzahlen, um so gegen Hypozins- und Mietpreiserhöhungen immuner zu werden.

Wir dürfen aber nicht übersehen, dass wir im internationalen Vergleich ein «hypothekarzinsliches Billigstland» sind. Beispielsweise müssen in unseren Nachbarländern die Hypotheken zu 6 bis 8 % verzinst werden, in Grossbritannien zu rund 14 %. Ebenso halten die Zinsen der unseren Banken übergebenen Spargelder den internationalen Tiefenrekord. Mit Sparheftzinsen um die zwei Prozent konnte man sich noch einigermassen abfinden, solange die Teuerung unter diesem Prozentsatz gehalten werden konnte. Seit sich aber auch bei uns die Inflationsspirale wieder rascher zu drehen begonnen hat, ärgern sich viele Sparer über den Realwertschwund ihrer angelegten Ersparnisse. Es sind ja vor allem die kleinen «Kapitalisten», beispielsweise Arbeiter, alleinstehende Frauen, Betagte und junge Leute, die die «Sparbüchlein» als einzige vertrauenerweckende Möglichkeit zur Vermögensanlage kennen. Für die meisten von ihnen sind die Sparkonti aller Art nicht nur Einbahnstrassen, auf denen man ein Leben lang Geld hinträgt. Sie brauchen nicht nur eine Möglichkeit des Bringens, sondern auch des gelegentlichen Holens. Bevor Kassaobligationen, Anleihensobligationen oder andere Werte gekauft werden können, sollte eine nicht zu kleine Manövriermasse auf einem Sparkonto vorhanden sein.

In diesen Wochen konnte täglich vom «Goldrausch» gehört und gelesen werden. Ungezählte sind offensichtlich vom Goldfieber angesteckt worden. Bei derartigen Spekulations- und Hamsterwellen sind vor allem jene gefährdet, die zu spät auf den fahrenden Zug aufgesprungen sind. Aber eben: Wann ist dieses zu spät, auch allenfalls für den Absprung? Grotesk ist, dass auch die Sowjetunion, die wirklich an dieser Goldhausse nicht unschuldig ist, davon direkt profitiert. Als einer der grössten Goldlieferanten der Welt kann Sowjetrussland mit den zusätzlichen Goldgewinnen ihren Feldzug zur Unterjochung Afghanistans finanzieren.

Nach diesem kurzen Abstecher in welt- und wirtschaftspolitisch bedeutsame Fiebergebiete wollen wir wieder zurückkehren zum Ausgangspunkt. Das Zürcher Zinskonvenium, bestehend aus einer Gruppe von Bankinstituten auf dem Platz Zürich, hat also beschlossen, die Zinssätze für Hypotheken und Spargelder auf den 1. Mai bzw. auf den 1. April 1980 um ein halbes Prozent anheben zu lassen. Damit ist das Signal gegeben, dass in der ganzen Schweiz alle Zinssätze steigen. Abgesehen von einigen örtlich bedingten oder firmentypischen Abweichungen in Spezialfällen (z. B. Coop-Mitgliedersparen, usw.) werden im allgemeinen die Sparanlagen ab 1. April mit 2,5 % verzinst, Jugend- und Altersspar konti mit 3 %. Aber auch die Zinssätze bei Depositen- und Anlageheften, wie auch bei Lohnkonti usw. steigen um ein halbes Prozent an.

Die ungefreute Kehrseite dieser Medaille ist, dass die Hypothekarzinssätze sich auch um ein halbes Prozent erhöhen werden. Neu abzuschliessende Hypotheken und Baukredite kosten bereits ab 1. April 4½ %, während bestehende Hypotheken ab 1. Mai in die Erhöhung einbezogen werden. Entsprechend verändern sich auch die Sätze für Nachgangshypotheken und andere Darlehensarten. Es zeigt sich einmal mehr, dass sowohl die Spargeld- wie auch die Hypozinssätze gleichsam als siamesische Zwillinge verbunden und in ein breites und heikles Zinsgefüge eingebaut sind. Die Spargelder (Sparkonti und Kassenobligationen) spielen bei vielen Banken eine gewichtige Rolle für die Hypothekenfinanzierung. Einzelne Bankinstitute schleppen denn auch noch die Last der 1974/75 ausgegebenen sieben- und gar achtprozentigen Kassaobligationen mit, dazu vielleicht auch Anteile hochverzinster Obligationenanleihen verschiedener Grundbriefzentralen aus jenen Jahren. Die mit solchen Titeln erstellte «Mischrechnung» ist wohl auch der Grund, warum die Zinsspanne zwischen Spar- und Hypothekargeldern weiterhin 2 % beträgt. Wir wollen aber nicht vergessen, dass diese Zinsdifferenz nicht immer so gross war und auch nicht mehr lange so gross bleiben darf. Bereits in diesem Jahr, so konnte in einer sehr angesehenen Finanzzeitung gelesen werden, sind über die Hälfte der fällig werdenden Kassaobligationen solche mit Zinssätzen von 5¾ % und mehr. Es wird sich also das Gewicht der stark überhöhten Passivzinsen bei den Banken rasch abbauen.

Ob und allenfalls in welchem Tempo die gemeinnützigen Baugenossenschaften allgemeine Mietzinserhöhungen durchführen sollen, kann nicht generell beurteilt werden. Jede Baugenossenschaft muss hinter ihre Bücher. Die Reserven für die sich aufdrängenden, immer recht kostspieligen Erneuerungsarbeiten sind bei den Baugenossenschaften fast durchwegs zu gering. Auch wenn Mietzinserhöhungen unsympathisch sind, vor allem in Zeiten steigender Heiz- und anderer Nebenkosten, so darf mit einer solchen nötigenfalls nicht gezögert werden. Grundsätzlich ist eine baldige drei- bis fünfprozentige Mietzinserhöhung dort zu empfehlen, wo trotz einer veralteten und deshalb schmalen Mietzinsbasis die seinerzeitigen Senkungsrunden mitgemacht wurden. Die Erfahrung zeigt, dass keinem Genossenschaftsvorstand gedankt wird, wenn er zu niedrige Mietzinsen eingezogen hat. Baugenossenschaften brauchen die allgemeine Preisspirale nicht anzukurbeln. Die «armen Schlucker» in unseren Reihen können es sich aber langfristig auch nicht leisten, Mietzinsgeschenke zu machen.