Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 59 (1984)

Heft: 1

Artikel: Mieterverband gegen Banken

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105272

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: 21.08.2025

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

Mieterverband gegen Banken

Anfang Oktober 1983 forderte der Schweizerische Mieterverband die Banken auf, ohne Reduktion der Sparzinssätze den Hypothekarzins zu senken. Diese Forderung begründete der Mieterverband einerseits mit den massiv gestiegenen Bruttogewinnen der Banken (1980: +16,4%, 1981: +14,5%, 1982: +15,1%), die zum Teil auf eine Ausweitung des Inland-Zinsdifferenzgeschäftes (1982: +34,1%) zurückzuführen sind. Andererseits wies der Mieterverband darauf hin, dass die Banken zu Lasten der Mieter ihre Gewinnmarge im Hypogeschäft stetig ausweiten. Mit den nachfolgenden Ausführungen geht der Mieterverband auf die Argumente der Banken gegen eine Zinsmargenreduktion ein und erneuert seine Senkungsforderung.

Zur Berechnung der Zinsmarge im Hypothekargeschäft

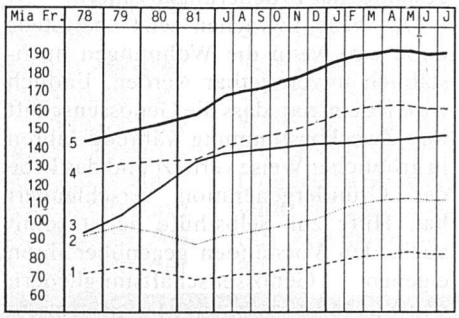
Bis 1981 wies die Schweizerische Nationalbank in ihrer jährlichen Publikation «Das schweizerische Bankwesen» im Sinne einer Kennziffer die Zinsmarge im Hypothekargeschäft aus. Wohl als Reaktion auf die Auseinandersetzungen anlässlich der Hypozinserhöhung 1982 (zu der auch das Eidg. Finanzdepartement ein Anwachsen der Zinsmarge feststellte) verzichtet nun die SNB auf eine weitere Publikation der Zinsmarge. Eine Veröffentlichung dieser im Jahre 1982 markant angestiegenen Kennzahl (nachdem diese bereits 1981 einen Höchststand erreicht hatte) hätte deutlich aufgezeigt, dass die Mieter massgeblich zu den Gewinnsteigerungen der Banken beigetragen haben. Mit dem Verzicht auf eine offene Darlegung der Mieter vertritt die SNB einseitig die Bankeninteressen und kommt der ihr gestellten Aufgabe, eine Kreditpolitik zu führen, die den *Gesamt*interessen des Landes dient, nicht mehr nach. Der Hinweis der SNB, dass es eine «allgemein anerkannte und umfassende Zinsmargenstatistik» nicht gebe, kann in keiner Art und Weise befriedigen. Der Schweizerische Mieterverband teilt die frühere Ansicht der SNB, dass die Berechnung der Zinsmarge Aussagen ermöglicht, wie sich die Gewinnverhältnisse im Hypothekargeschäft trendmässig entwickelt haben dürften (SNB, «Das Bankenwesen 1980»).

Der Schweizerische Mieterverband stützt sich bei den nachfolgenden Statistiken weiterhin auf die bisher von der SNB benützten Formel der Margenberechnung.

Zum Deckungssatz

Als klassische Gelder, mit denen die Hypothekaranlagen finanziert werden, bezeichnet die SNB die Spareinlagen, die Depositen- und Einlagehefte, die Kassenobligationen, die Obligationenanleihen und die Pfandbriefdarlehen. Die Tabelle 1 zeigt, dass diese Mittel auch in den letzten Jahren in genügendem Ausmass vorhanden waren, um daraus die Finanzierung der Hypothekaranlagen zu gewährleisten. In der Tabelle 1 sind neben den eigentlichen Bodenhypothekardarlehen auch die festen Vorschüsse und Darlehen mit hypothekarischer Absicherung enthalten. Diese dienen jedoch meist für bodenfremde Verwendungen und verfälschen das Bild des Deckungssatzes.

Tabelle 1: Entwicklung der Hypothekaranlagen (inkl. feste Vorschüsse) und der zur Deckung verfügbaren Mittel 1978 bis Juli 1983



1 = Spareinlagen, 2 = inkl. Depositen- und Einlagehefte, 3 = Hypothekaranlagen inkl. feste Vorschüsse und Darlehen 4 = Spareinlagen, Dep.- u. Einl.-Hefte, Kassaobligationen 5 = do. inkl. Obligat.-Anl. und Pfandbriefdarlehen (smv)
(Quelle: "SNB Monatsberichte", 71 Institute)

Der Hinweis der Banken, dass kurzfristig auch teurere Gelder zur Finanzierung von Hypothekardarlehen eingesetzt werden müssen, ist richtig, ändert aber nur am Niveau etwas. Die Tendenz der Zinsmargenausweitung wird dadurch nicht betroffen. Es muss hier auch angeführt werden, dass neben den teureren (Fest-)Geldern auch weit billigere Gelder (Kreditoren auf Sicht) zur Finanzierung hinzugezogen werden.

Zur «normalen» Zinsmarge

In einer Stellungnahme zur Forderung des Mieterverbandes bezeichnet eine Zürcher Grossbank die «heutige Zinsmarge als normal». Im Jahre 1982 ist die Zinsmarge auf eine Höhe angestiegen, die weit über dem bisherigen Niveau liegt. Da sich die Bruttogewinne der Banken seit 1970 beinahe vervierfacht haben und da diese Gewinne mit weit niedrigeren Margen erzielt werden konnten, ist davon auszugehen, dass die früheren Margen bereits zu überdurchschnittlichen Geschäftsresultaten führten. Eine weiter erhöhte Marge als «normal» zu bezeichnen widerspricht den tatsächlichen Gegebenheiten.

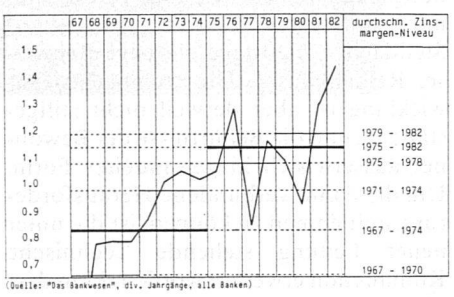
Es kann vermutet werden, dass die Banken anstreben, grössere Rückstellungen für die Abdeckung von voraussehbaren Verlusten aus Auslandgeschäften zu tätigen. Es ist jedoch nicht einzusehen, weshalb die Mieter – nachdem sie bereits die Bodenspekulation im Inland berappen – auch zur Abdeckung der Verluste, die aus falschen Risikoeinschätzungen der Banken resultieren, ihren Beitrag leisten sollen.

Zum Wachsen der Zinsmarge

Die Tabelle 2 zeigt auf, dass der Trend zu einer immer grösseren Zinsmarge besteht. Betrug die durchschnittliche Zinsmarge im Hypothekargeschäft in den Jahren 1967 bis 1974 noch 0,82, so stieg dieses Niveau 1975–1982 um mehr als 35% auf 1,13. Auch in den letzten vier Jahren hat – gegenüber den vorgängigen Jahren 1975–1978 – eine weitere Ausweitung stattgefunden. Auch für 1983 ist eine Zinsmarge auf ähnlich hohem Niveau vorauszusagen.

Der Mieterverband ist nicht bereit, eine ständige Ausweitung der Zinsmarge auf Kosten der Mieter als «normal» hinzunehmen. Dies um so weniger, als diese

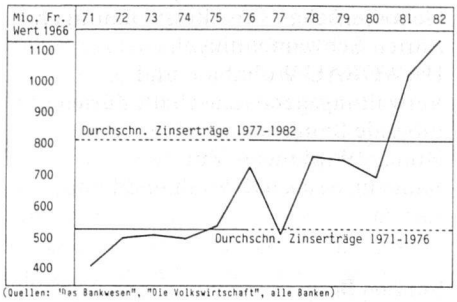
Tabelle 2: Entwicklung der Zinsmarge und des Zinsmargenniveaus



(Quelle: "Das Bankwesen", div. Jahrgänge, alle Banken)

Zinsmarge auf einem immer höheren Volumen der Hypothekaranlagen zu den rasanten Gewinnsteigerungen der Banken ihren wesentlichen Beitrag leisten. Der Tabelle 3 kann dieses massive Wachstum der Gewinne aus dem Hypothekargeschäft (inflationsbereinigt) entnommen werden. Auch hier zeigt sich die starke Anhebung des Niveaus der durchschnittlichen Zinserträge in den Jahren 1971–1976 und 1977–1982.

Tabelle 3: Bruttozinserträge 1971–1982 (inflationsbereinigt)

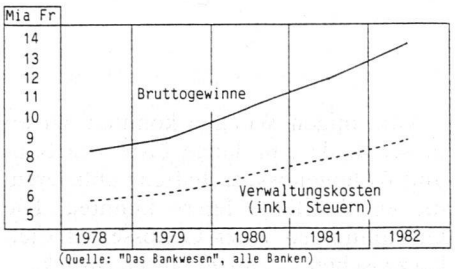


(Quellen: "Das Bankwesen", "Die Volkswirtschaft", alle Banken)

Zu den «gestiegenen Kosten»

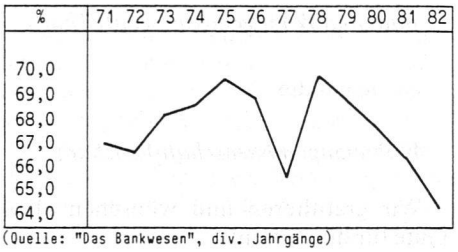
Die Ausweitung der Zinsmarge wird auch mit den gestiegenen Kosten begründet. Damit wird indirekt die vom Mieterverband festgestellte Zinsmargenerhöhung zugegeben. Die Tabelle 5 weist aber auf, dass in den letzten fünf Jahren die Bruttogewinne weit rascher angestiegen sind als die Verwaltungskosten. Noch deutlicher wird das Kostenargument entkräftet, wenn man die Entwicklung der prozentualen Anteile der Verwaltungskosten am Bruttogewinn (Tabelle 6) vergleicht: Heute ist dieser Anteil unter jenen von 1971 gefallen.

Tabelle 5: Bruttogewinne und Verwaltungskosten



(Quelle: "Das Bankwesen", alle Banken)

Tabelle 6: Anteil der Verwaltungskosten am Bruttogewinn



(Quelle: "Das Bankwesen", div. Jahrgänge)

Unser Kommentar

Der Hypothekarzins ist trotz der unermüdlichen Kritik von Konsumenten- und Mieterseite zurzeit ein Tabu. Es handle sich um eine Polemik, die weit danebengehe, so wurde der Mieterverband selbst vom Tages-Anzeiger gescholten. Nationalbankpräsident Leutwiler findet den geltenden Zinssatz von 5½ Prozent niedrig und ist zufrieden, wenn er im kommenden Jahr nicht angehoben wird.

Und die Baugenossenschaften? Sie sind auf das gute Einvernehmen mit den Banken angewiesen, ganz abgesehen davon, dass Polemik nicht ihr Stil ist. Tatsachen und nicht bloss leere Behauptungen bilden aber auch die Substanz des vorstehenden Artikels. Wenn nun doch die Hypothekarschuldner Blut spenden müssen für das kranke Auslandgeschäft? Anzeichen für zweifelhafte Mischrechnungen gibt es immerhin im Hypothekarbereich selbst. So bietet eine grosse Kantonalbank ihren Bausparern einen Zinssatz für erste Hypotheken an, der ein Prozent unter jenem liegt, den sie üblicherweise und damit auch von Baugenossenschaften verlangt. Man muss annehmen, dass diese Privilegierung der Eigenheimbesitzer auf die Zinsmarge drückt und sie aus der Sicht der Mieter verzerrt. In Franken ausgedrückt wird das nicht viel ausmachen. Aber es gibt daneben eine psychologische Wirkung, dergestalt, dass die Mieter zu vermuten beginnen, ihre Anliegen hätten für die Bank nicht die erste Priorität.

Stabile Hypothekarzinsen sind auch aus der Sicht der Baugenossenschaften etwas Schönes. Aber sie sollten sich auf 5 Prozent einpendeln, also vorerst noch um ein halbes Prozent gesenkt werden. Dafür gibt es zwei gute Gründe.

Erstens warten offensichtlich die Subventionsbehörden auf eine Senkung der Hypothekarzinsen, bevor sie den gemeinnützigen Wohnbauträgern erlauben, die Mieten älterer Wohnungen entsprechend den stark gestiegenen Kosten anzuheben. Schon vor mehr als einem Jahr hat der Schweiz. Verband für Wohnungswesen gegenüber dem Bundesamt für Wohnungswesen dargetan, dass die auf Grund der seit längerem geltenden «Quote» zulässigen Mietzinse wegen der Teuerung nicht mehr kostendeckend sind. Bis jetzt hat «Bern» nicht reagiert.

Zum zweiten setzt das heutige Wohnbau-Förderungsmodell des Bundes voraus, dass der Zinssatz für erste Hypotheken im langfristigen Mittel nicht mehr als fünf Prozent beträgt. Der Bund müsste andernfalls auf die Dauer Vorschüsse leisten, die im Rahmen der vorgesehenen Tilgungsfrist nicht vollständig zurückbezahlt werden können.

Eine heftige Kontroverse ausgelöst hat der Vorwurf von Seiten einer Kantonalbank, die Hauseigentümer würden eine Zinssatzsenkung ja doch nicht an die Mieter weitergeben. Der Hauseigentümerverband reagierte mit geharnischtem Widerspruch. Kein Grund zur Aufregung besteht für die gemeinnützigen Baugenossenschaften. Bei ihnen profitieren die Mieter von niedrigen Hypothekarzinsen, sei es direkt dank niedriger Mietzinsen, sei es indirekt über die Bildung höherer Rücklagen. Oft können sie sogar selbst entscheiden, wie sie die Senkung des Hypothekarzinses nutzen wollen.

Dass die Banken ein Auge darauf haben, wer den Schnitt macht bei einer Senkung der Hypothekarzinsen, kann den Genossenschaften nur recht sein. Allerdings dürfen sie auch verlangen, von der Kollektivstrafe der Banken für die nach deren Meinung so profitsüchtigen Hauseigentümer ausgenommen zu werden. Wie wäre es, wenn die Banken nicht nur strafen, sondern auch die in ihren Augen Korrekten belohnen würden? *Fritz Nigg*