Fragezeichen zu den Hypothekarzinsen

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 5

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-105612

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Fragezeichen zu den Hypothekarzinsen

Sinken sie, sinken sie nicht?, das war die Frage, als diese Zeilen in den Druck gingen. Gemeint sind natürlich die Hypothekarzinsen. Der Zinssatz für erste Hypotheken wurde 1983 um ein halbes Prozent gesenkt und auf Anfang 1987 um ein weiteres Viertel. Fünfeinviertel Prozent betrug er in den meisten Fällen.

Sonst sind es die Banken, die – begreiflicherweise – bedauern, dass der Hypothekarzins zum Politikum und einem Lieblingsthema der Medien geworden ist. In der letzten Zeit aber haben sich ausgerechnet die Vertreter ihrer eigenen Zunft öffentlich über eine mögliche Zinssatzsenkung ausgelassen. Bis zum Erscheinen dieser Zeitschrift werden wir wahrscheinlich alle wissen, ob da nur Rauch war oder auch ein Feuer.

Rund die Hälfte aller Aufwendungen der Wohnbaugenossenschaften entfallen auf die Hypothekarzinsen. Anders gesagt: Von jedem Franken Miete geht etwa ein Fünfziger weiter an die Hypothekargläubiger. Würde der Hypothekarzinssatz um ein viertel Prozent gesenkt, wären es statt des Fünfzigers noch 47,5 Rappen.

Um etwa 2,5 Prozent also könnten die Baugenossenschaften ihre laufenden Aufwendungen reduzieren, wenn die Banken den Zinssatz um ein viertel Prozent reduzierten. Es ist zu vermuten, dass nur ein kleiner Teil der Genossenschaften diese Einsparung über tiefere Mietzinsen an ihre Mitglieder und Mieter weitergeben könnte. Viele Genossenschaften würden wohl die Mietzinsen beibehalten und mit dem nicht mehr für den Zinsendienst beanspruchten Ertrag angestiegene Kosten decken, zum Beispiel höhere Abgaben und Personalkosten. Ständig teurer werden auch die Reparaturen (vgl. auch S. 98 dieser Nummer). Indirekt würde aber auch hier die tiefere Zinsbelastung voll den Mietern zugute kommen.

So sind es denn auch hauptsächlich die Mieter- und Konsumentenverbände, die tiefere Hypothekarzinssätze fordern. Dank dem Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, bekannt unter dem Kürzel BMM, können die Mieter in solchen Fällen eine Reduktion der Mieten beantragen. Die Haus- und Grundeigentümer dagegen halten sich mit der Forderung nach einer Reduktion der Hypothekarzinssätze zurück. Dies im Gegensatz zu früheren Jahren. Hingegen empfehlen sie ihren Mitgliedern, mit den Banken über die Konditionen ihrer Hypotheken zu verhandeln, ja allenfalls sogar die Bank zu wechseln. Ein so erzielter Zinsabschlag bleibt den Mietern verborgen, und sie können den Mietzins nicht anfechten. Bezeichnenderweise sind bei der Zürcher Kantonalbank im vergangenen Jahr die Festhypotheken um einen höheren Betrag angewachsen als der Hypothekenbestand insgesamt.

Die Baugenossenschaften sind treue Schuldner, die «ihre» Bank – oft sind es Kantonalbanken oder die GZB – nicht allein wegen der Konditionen wechseln. Sodann belasten sie den Mietern ohnehin nur die effektiven Kosten, weshalb ein Differenzgeschäft dank insgeheimer Zinssenkung gar nicht drinliegt. Schliesslich dienen den meisten Baugenossenschaften die traditionellen Hypotheken mit ihrer variablen, jedoch nicht sprunghaften Zinsentwicklung am besten.

Was wir heute im Hypothekarbereich haben, ist ein Wettbewerb unter dem Tisch. Wer vom traditionellen Hypothekenmodell abgeht, wer seine Bank wechselt, wer sich neu verschuldet, profitiert. Wer schön brav die alten Hypotheken weiterbestehen lässt, zahlt mehr. Dies ist der Preis, damit hektische Zinssatzänderungen vermieden und Ausschläge nicht nur nach unten, sondern auch nach oben vermieden werden. Hoffen wir, dass der zukünftige Zinsverlauf diesen Preis rechtfertigen wird.

Wir stellen immer wieder fest, dass Banken sehr entgegenkommend sind, wenn eine Genossenschaft renoviert und zu diesem Zweck neue Mittel aufnimmt. Hier darf man wohl von einer Art Kundenrabatt sprechen. Und doch scheint mir dies nur ein Abglanz zu sein des momentanen Ringens um neue Hypothekarkunden. Erst recht seit dem Börsenkrach sind Hypotheken als Kapitalanlage sehr gefragt. Es gibt Anzeichen dafür, dass neue Investoren die Hypotheken der Baugenossenschaften als Anlagefeld entdecken. Schliesslich handelt es sich dabei allein bei den in SVW zusammengeschlossenen Genossenschaften um ein Potential von über fünf Milliarden Franken. Die meisten dieser Mittel sind in Liegenschaften investiert, die noch nie die Hand gewechselt haben und die gut unterhalten sind. Das bedeutet Anlagen ohne nennenswertes Risiko.

Immer mehr sind in den Genossenschaftsvorständen Leute tätig, welche die Zeit der Kreditknappheit, des Bettelns um Hypotheken, höchstens noch vom Hörensagen kennen. Sie fühlen sich nicht mehr so geradezu schicksalshaft mit «ihrer» Bank verbunden wie die Vorgänger. Aber auch bei den Banken ist eine neue Generation herangewachsen. Da und dort scheint sie in den Baugenossenschaften wenig interessante Geschäftspartner zu sehen. Oder man – in diesem Falle auch frau – wiegt sich in der Illusion, die Baugenossenschaften seien unverlierbare, sozusagen gottgegebene Kunden. Sie könne nicht «in jedem Heftli inserieren», liess kürzlich eine Bank «das wohnen» wissen. Zu ihren Kunden zählen zahlreiche Baugenossenschaften.

Die Mitglieder der Genossenschaften beachten heute die Fragen der Finanzierung ihrer Baugenossenschaft ungleich stärker als früher. Dabei ist da und dort neben dem legitimen Interesse auch ein gewisses Misstrauen spürbar. Zum einen gegenüber dem Vorstand, der beweisen soll, dass er wirklich alle vorhandenen Möglichkeiten ausschöpft. Zum anderen gegenüber den Banken, wo von den Wirkungen der angeblich erwachten Konkurrenz wenig zu bemerken sei. Alles, was dieses Misstrauen abzubauen hilft, dient einer guten Zusammenarbeit zwischen Genossenschaften und Banken.

Welches der richtige Hypothekarzinssatz ist, vermag ich nicht abschliessend zu beurteilen. Ebenso wenig, ob «alte», grosse und unproblematische Hypothekarkunden wie die Baugenossenschaften sich zu Recht gegenüber den eifrig umworbenen Neukunden zurückgesetzt fühlen. Vielleicht gibt es gar keine allgemein gültige Antwort. Aber bestimmt gibt es die Fragen und Zweifel, und es liegt im beidseitigen Interesse, sie ernst zu nehmen. Mit der Senkung der Hypothekarzinsen allein sind sie nicht zu beseitigen.

Fritz Nigg