

Finanzierung des Wohnungsbaues in den achtziger Jahren und die Entwicklung des Hypothekarzinses

Autor(en): **Schürmann, Leo**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **55 (1980)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104983>

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.

Zusammenfassung des Referats von Prof. Dr. Leo Schürmann, Vizepräsident des Direktoriums der Schweizerischen Nationalbank, an der Jahrestagung des SVW vom 7. Juni 1980 in Fribourg

Finanzierung des Wohnungsbaues in den achtziger Jahren und die Entwicklung des Hypothekarzinses

Die hypothekarische Verschuldung in der Schweiz

Die Entwicklung der Bauwirtschaft im allgemeinen und der Hochbautätigkeit im besonderen in den achtziger Jahren lassen auf eine weitere Zunahme der hypothekarischen Verschuldung in der Schweiz schliessen. Gemäss den statisti-



Prof. Dr. Leo Schürmann

schon Erhebungen der Nationalbank (vgl. Tabelle I) belief sich die effektive Hypothekarschuld Ende 1978 auf insgesamt 136,3 Mrd. Franken, was einer Verschuldung pro Kopf der Bevölkerung von rund 22 000 Franken und einem Anteil am Bruttosozialprodukt von 85% entspricht; der Zinssatz für erste Wohnbauhypotheken betrug dabei 4%. Mit diesen Zahlen steht die Schweiz im internationalen Vergleich weit an der Spitze. Es folgen Schweden mit einer Pro-Kopf-Verschuldung von etwas mehr als Fr. 10 000.-, einem BSP-Anteil von 58% und einem Hypothekarzins von 9,95%; in der Bundesrepublik lauten die entsprechenden Messziffern auf Fr. 6 700.-, 36% und 6,1%, in Frankreich auf Fr. 883.-, 6% und 11,75% bis 13,9%. In der Schweiz sind die Hypothekarschulden nicht zuletzt als Folge des Baubooms während der Wachstumsepoche stark gestiegen, beliefen sie sich doch Ende 1965 noch auf rund 50 Mrd. Franken.

Eine wichtige Ursache für die im internationalen Vergleich extrem hohe Hypothekarverschuldung liegt darin, dass bei den Schweizer Banken eine Amortisationspflicht, insbesondere für erste Hypotheken, mehrheitlich nicht besteht. Eine Ausnahme bilden die Westschweiz, das Tessin sowie die Kantone Bern und Graubünden, in denen die generelle Abzahlungspflicht auf ersten Hypotheken gebräuchlich ist.

Die Finanzierungsmittel des Hypothekarkredits

Von der Ende 1978 insgesamt ausstehenden Hypothekarschuld entfielen

Tabelle I Hypothekarische Verschuldung in der Schweiz (Mrd. Fr.)

Darlehensgeber	1974	1975	1976	1977	1978
Banken ¹	77,6	85,2	94,1	102,3	111,8
Versicherungen ²	9,1	9,8	10,0	10,1	10,2
Pensionskassen ³	7,1	7,5	7,5	7,6	7,6
Öffentliche Hand ⁴	1,2	1,3	1,4	1,3	1,3
Natürliche Personen und Gesellschaften ⁵	5,4	5,6	5,6	5,5	5,4
Total	100,4	109,4	118,6	126,8	136,3

1 Inländische Hypothekaranlagen einschliesslich der festen Vorschüsse und Darlehen gegen hypothekarische Deckung

2 Vgl. «Die privaten Versicherungsunternehmen der Schweiz», herausgegeben vom Eidg. Versicherungsamt

3 Vgl. «Schweizerische Pensionskassenstatistik»

4 Überwiegend Grundpfandkredite der SUVA, Luzern

5 Revidierte Schätzung der Schweizerischen Bankgesellschaft

Quelle: SNB

111,8 Mrd. Franken oder 82% auf inländische Hypothekaranlagen der Banken. Es folgen mit grossem Abstand Versicherungen und Pensionskassen, die öffentliche Hand sowie natürliche Personen und Gesellschaften (vgl. Tabelle I). Damit stellt sich die Frage nach den Finanzierungsmitteln des Hypothekarkredits durch die Banken. Formell sind die Hypothekardarlehen kurzfristig kündbar, materiell werden sie jedoch auf lange Frist gewährt. Für ihre Finanzierung sind deshalb grundsätzlich langfristige Mittel zu beschaffen. Tabelle II stellt die Fremdgelder den Hypothekaranlagen bei 71 Banken gegenüber.

In welchem Ausmass die fremden Gelder im einzelnen für die Hypothekarfinanzierung eingesetzt werden, lässt sich

nicht genau ausmachen. Von den im Prinzip für das Hypothekargeschäft verfügbaren Mitteln haben die Publikums-gelder trendmässig auf Kosten der Geldaufnahmen zugenommen, nämlich von rund 84% zu Beginn auf 88% Ende der siebziger Jahre.

Die Spargelder bilden zusammen mit den Einlage- und Depositenheften die wichtigste und zugleich auch die billigste Finanzierungsquelle für das Hypothekargeschäft. Ihr Bestand ist seit 1979 praktisch unverändert geblieben, (vgl. Tabelle II) und ihre durchschnittliche Verzinsung hat seit 1974 kontinuierlich abgenommen (vgl. Tabelle III) und beträgt gegenwärtig rund 2,5%. Zurückgegangen ist auch die Durchschnittsverzinsung der Hypothekaranlagen, nämlich

Tabelle II Finanzierung der Hypothekaranlagen der Banken (Mrd. Fr.)

Positionen	1978 (März)	1979 (März)	1980 (März)
Spareinlagen	67,1	73,0	73,5
Kassenobligationen	34,0	35,9	32,8
Depositen- und Einlagehefte	18,4	20,9	20,2
Total Publikums-gelder	119,5	129,8	126,5
Obligationenanleihen	9,4	9,6	11,2
Pfandbriefdarlehen	6,6	6,5	6,6
Darlehen der Kantonalbanken beim AHV-Fonds	1,3	1,3	1,4
Total Geldaufnahme	17,3	17,4	19,2
Total Fremdgelder	136,8	147,2	145,7
Hypothekaranlagen	87,5	95,6	106,8

Tabelle III Durchschnittliche Verzinsung an den Jahresenden 1969–1978¹ (in %)

Positionen	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
Hypothekaranlagen	4,92	5,18	5,48	5,52	5,56	6,20	6,32	5,83	5,10	4,51
Spareinlagen	3,80	4,06	4,35	4,25	4,22	5,11	5,01	3,85	3,55	2,53
Depositen- und Einlagehefte	3,57	3,96	4,05	3,80	3,85	4,56	4,33	3,61	3,31	2,47
Kassenobligationen	4,88	5,07	5,28	5,26	5,29	5,65	6,24	6,04	5,70	5,04
Obligationen-Anleihen	4,47	4,76	4,91	4,96	5,07	5,57	5,74	5,77	5,70	5,02
Pfandbriefdarlehen	4,00	4,27	4,46	4,60	4,69	4,95	5,16	5,27	5,26	5,06
Durchschnittl. Verzinsung der fremden Gelder	4,18	4,44	4,65	4,59	4,59	5,29	5,38	4,56	4,26	3,42
Zinsmarge im Hypothekengeschäft ²	0,74	0,74	0,83	0,93	0,97	0,91	0,94	1,27	0,84	1,09

¹ Kantonalbanken, Grossbanken, Regionalbanken und Sparkassen, Darlehens- und Raiffeisenkassen, übrige Banken

² Für die Berechnung der Zinsmarge im Hypothekengeschäft wurden nur die Kantonalbanken sowie die Regionalbanken und Sparkassen herangezogen. Die Zinsmarge ergibt sich aus der Differenz zwischen dem durchschnittlichen Hypothekarzins und dem gewogenen Durchschnitt der Zinssätze von Spar- und Depositengeldern. Kassenobligationen, Obligationen-Anleihen und Pfandbriefdarlehen. Die früher berechnete Gewinnmarge im Hypothekengeschäft wird nicht mehr ermittelt, weil sich die Annahme, dass sich die Verwaltungskosten auf die einzelnen Aktivpositionen proportional zu deren Anteil an den Gesamtaktiven verteilen, als wenig begründet erwies.

Quelle: SNB

von 6,2% Ende 1974 auf 4,5% Ende 1978; heute beläuft sie sich auf rund 4,25%. Bei der Finanzierung mit Spargeldern ergab sich im Durchschnitt ein Zinsgewinn von 1,5 bis 2 Prozentpunkten. Obgleich die Laufzeiten von Spareinlagen und Hypothekendarlehen unterschiedlich sind, verwenden die Banken diese Gelder im Hypothekengeschäft, weil sich aufgrund der Erfahrungen gezeigt hat, dass die Einlagen der Sparer im allgemeinen sehr beständig sind. Ein weiteres wichtiges Finanzierungsmittel stellen die *Kassenobligationen* dar, deren Bestände in den vergangenen Monaten infolge der umgekehrten Zinsstruktur zurückgegangen sind; die unlängst zu verzeichnende Normalisierung der kurz- und langfristigen Zinssätze dürfte – soweit das nicht schon geschehen ist – in absehbarer Zeit wieder zu einer Äufnung der Kassenobligationenbestände führen. Wie aus Tabelle III hervorgeht, lag die durchschnittliche Verzinsung der Kassenobligationen von 1976 bis 1978 über derjenigen der Hypothekaranlagen, im Jahre 1978 beispielsweise um 0,53 Prozentpunkte. Im Gegensatz zu den Spareinlagen betreffen Zinssatzänderungen im Kassenobligationsbereich nicht den gesamten Bestand, sondern immer nur die Neuausgaben. Gleich verhält es sich mit den *Obligationenanleihen* und *Pfandbriefdarlehen*. Während erstere von 9,6 Mrd. Franken 1979 auf 11,2 Mrd. Franken 1980 zugenommen haben, sind letztere auf ihrem Stand von 1978 geblieben. Die *Darlehen der Kantonalbanken beim AHV-Fonds* haben sich schliesslich in den letzten drei Jahren nur unbedeutend verändert. Das Total der Fremdgelder überstieg die Hypothekaranlagen 1978 und 1979 um rund 50 Mrd. Franken; im März 1980 hat sich die Differenz auf 38,9 Mrd. Franken verkleinert (vgl. Tabelle II). In diesem Zusammenhang interessiert die Frage, wie sich die *neu* verfügbaren Gel-

der im Vergleich zu den *neu* gewährten Hypothekarkrediten in den letzten Jahren entwickelt haben. Tabelle IV fasst die diesbezügliche Situation für die Kantonalbanken, Grossbanken, Regionalbanken und Sparkassen, Darlehens- und Raiffeisenkassen sowie für die übrigen Banken zusammen. Auffallend sind die stark divergierenden Zunahmen der fremden Mittel in den Jahren 1974 und 1975.

Seit 1975 hat der Zufluss der fremden Gelder bei den Banken abgenommen, während die Gewährung neuer Hypothekarkredite mit Ausnahme von 1977 von Jahr zu Jahr gestiegen ist. Für 1979 sind die entsprechenden Zahlen noch nicht verfügbar.

Die Entwicklung des Hypothekarzinses

Angesichts der extremen hypothekarischen Verschuldung in der Schweiz spielt die Höhe des Hypothekarzinses als Kostenfaktor in der Diskussion um angemessene Wohnungsmieten und für die Preise landwirtschaftlicher Erzeugnisse eine bedeutende Rolle. Infolge dieses Einflusses ist der Hypothekarzinsfluss

zu einem Politikum ersten Ranges geworden.

Im langfristigen Trend folgt der Hypothekarsatz den allgemeinen Zinsbewegungen. Aufgrund der Erfahrung sind die Nominalzinssätze dann hoch, wenn die Inflation hoch ist und umgekehrt. Die von der Nationalbank primär angestrebte Geldwertstabilisierung steht deshalb auch im Interesse eines niedrigen Zinsniveaus und damit eines tiefen Hypothekarzinses. Sofern es den Währungsbehörden in den achtziger Jahren gelingt, das Ziel der Geldwertstabilität zu verwirklichen, wird sich auch der Hypothekarzins auf einem relativ tiefen Niveau entwickeln.

In der historischen Perspektive betrachtet, wies der Hypothekarzins für erste Hypotheken auf Wohnbauten von 1850 bis 1920 eine recht schmale Schwankungsbreite zwischen 3,8 und 5% auf. In den zwanziger Jahren unseres Jahrhunderts überstieg er die 5 Prozentmarke und bewegte sich dann von 1938 bis 1965 zwischen 3 und 4%. Mit der zunehmenden Inflationierung ab Mitte der sechziger Jahre stieg im Einklang mit dem allgemeinen Zinstrend auch der Hypothekarsatz und erreichte Mitte der

Tabelle IV Für die Finanzierung der neuen Hypothekendarlehen neu verfügbaren Mittel 1974–1978¹

	1974	1975	1976	1977	1978
					(Zunahme in Mrd. Franken)
Publikumsgelder	4,3	17,7	13,1	10,8	10,6
Geldaufnahmen	0,7	0,6	0,5	0,9	0,5
Total Fremdgelder	5,0	18,3	13,6	11,7	11,1
Total Hypothekardarlehen	6,8	7,5	9,0	8,2	9,5

¹ Kantonalbanken, Grossbanken, Regionalbanken und Sparkassen, Darlehens- und Raiffeisenkassen und Übrige Banken
Quelle: SNB

siebzig Jahre einen historischen Spitzenwert von nahezu 7%; mit der abnehmenden Teuerung sank er ab 1975 in rascher Folge auf 4%. Die gute Baukonjunktur liess ihn zusammen mit der etwas höheren Teuerung in den letzten Monaten auf 4¼% anziehen. Eine erneute Hypothekarzinsrunde ist im laufenden Jahr aufgrund der gegenwärtigen Lage, d. h. angesichts der eindeutig auf Stabilität ausgerichteten Geldpolitik der Nationalbank sowie der anhaltenden Normalisierung auf den Geld- und Kapitalmärkten und den damit einhergehenden Zinsreduktionen nicht angezeigt.

Der durchschnittliche Hypothekarsatz richtet sich nach dem Durchschnittssatz der einsetzbaren fremden Mittel und ist damit letztlich von den Verhältnissen auf dem Geld- und Kapitalmarkt abhängig. In der Regel folgen Veränderungen des Hypothekarsatzes mit gewissen zeitlichen Abständen den

Bewegungen der Zinssätze für Spareinlagen, die, wie erwähnt, das wichtigste und billigste Finanzierungsmittel von Hypothekendarlehen bilden. Die Hauptgründe für die Schwankungen des Hypothekarzinses waren denn auch das anteilmässig starke Gewicht der Spargelder an der Hypothekarfinanzierung sowie die relativ starke Zinsreagibilität derselben. Der Zinssatz für Spareinlagen schwankte im Durchschnitt der letzten 10 Jahre um jährlich 0,42 Prozentpunkte; jener für Kassenobligationen dagegen um 0,28 Prozentpunkte. Die letzte Zeile von Tabelle III zeigt die von der Nationalbank berechnete Zinsmarge im Hypothekargeschäft; Ende 1978 belief sich diese auf 1,09%, was seit 1969 den zweithöchsten Wert darstellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass erstens eine stabilitätsorientierte Geldmengenpolitik der Nationalbank

einen wichtigen Beitrag zur Versteigerung der langfristigen Zinssätze und damit auch des Hypothekarsatzes in den achtziger Jahren zu leisten vermag. Ein inflationsfreies Wachstum fördert zweitens die sprichwörtliche Spartätigkeit des Schweizer, der im internationalen Vergleich eine der höchsten, wenn nicht gar die höchste durchschnittliche Sparquote aufweist. Das für eine störungsfreie Finanzierung des Wohnungsbaues notwendige Sparpotential darf deshalb als gegeben angesehen werden. An der traditionellen Struktur der Finanzierungsmittel sowie an den Modalitäten des Hypothekarkredites dürfte sich schliesslich drittens auch in den achtziger Jahren nicht viel ändern. Das Postulat von Festsatzhypotheken könnte sich allenfalls im Zusammenhang mit dem Ausbau der 2. Säule als eine zusätzliche Variante zum herkömmlichen Hypothekarkreditsystem herausbilden.

Ein gewichtiger Brocken vor dem ZV

Nicht weniger als 1,2 Millionen Franken beträgt das bisher schwergewichtigste Darlehen, welches der Schweizerische Verband für Wohnungswesen einer seiner Mitgliedsgenossenschaften gewährt hat. An seiner Sitzung vom 21. Juni in Bern hat der Zentralvorstand dem Antrag der Fondskommission zugestimmt, einer Baugenossenschaft den genannten Betrag als rückzahlbares, verzinsliches Darlehen aus dem Fonds de Roulement weiterzugeben. Es dient mit zur Finanzierung der Erneuerung von insgesamt 221 Wohnungen und Einfamilienhäusern. Zwei weitere Darlehen von insgesamt mehr als 700 000 Franken sprach der Zentralvorstand als Restfinanzierung für den Bau einer Alterssiedlung sowie zur Erneuerung einer Überbauung mit total 122 Wohnungen zu. Die von den Präsidenten der Fondskommissionen, Dr. A. Elser, St. Gallen, und R. Gay, Genf, vorgelegten Jahresberichte wurden genehmigt. Zentralpräsident Otto Nauer hatte die Sitzung mit einem Rückblick auf die Jahrestagung des SVW in Freiburg eröffnet. In Presse, Radio und Fernsehen, aber auch bei den teilnehmenden Genossenschafterinnen und Genossenschaftern hat sie ein erfreulich gutes Echo gefunden. Die nächste «Landsgemeinde» des SVW wird im kommenden Frühsommer in Baden stattfinden. Dies beschloss der Zentralvorstand, nachdem sich die Sektion Aargau in zuvorkommender Weise zur Mitwir-

kung bei der Organisation bereit erklärt hatte.

Der SVW lehnte die sogenannte Rekantonalisierung der Wohnbauförderung einstimmig ab. In seiner Vernehmlassung zum Bericht über die Neuverteilung der Aufgaben zwischen Bund und Kantonen begründet er einlässlich, weshalb diese den preisgünstigen Wohnungsbau in den meisten Kantonen stark beeinträchtigen würde. Sodann bestimmte der Zentralvorstand Ernst Schlatter, Schaffhausen, zum Nachfolger des verstorbenen Karl Zürcher im Vorstand der Baugenossenschaft Schönehof, Frauenfeld. *fn.*

Sektion Zürich SVW: Arbeitstagung der Vorstandsmitglieder und des Verwaltungspersonals

Programm

3 Abende à 2 bis 2½ Stunden am 3., 10. und 17. November 1980
Kursort: Aula im Schulzentrum KVZ,
Limmatstrasse 310, 8005 Zürich

1. Abend, 3. November 1980

Einführung in die Problemkreise
Verantwortung der
Genossenschaftsorgane
Verwaltungsgrundsätze, Vermietung
und Wohnungsabnahme
Organisation, Organigramme für
Genossenschaften

mit und ohne vollamtlichem Personal
Protokollführung
Diskussion

2. Abend, 10. November 1980 (evtl. 17. November 1980)

Buchhaltung, Referenten: ein, evtl.
zwei Lehrer des KV
Kontoplan
Erfolgsrechnung und Bilanz
EDV: Illusion/Möglichkeiten
Buchungsmaschine
Formulare
Mieterbuchhaltung
Diskussion

3. Abend, 17. November 1980 (evtl. 10. November 1980)

Sinn und Zweck der Genossenschaft
Spezielle Informationsformen
Mieterrecht und Schlichtungsstelle
Rentabilität nach Berechnungen des
Kantons und des
Hauseigentümerverbandes
Spezifische Probleme der Genossen-
schaft/Diskussion

Es sind konzentrierte Kurzvorträge vorgesehen, mit Gelegenheit zur Fragestellung und Diskussion. Zu allen Themenkreisen wird nach dem Schlussabend eine ausführliche Dokumentation abgegeben. Die Mitgliedsgenossenschaften der Sektion Zürich erhalten die nötigen Unterlagen für die Anmeldung direkt zugestellt. Allfällige weitere Interessenten bekommen die gewünschten Auskünfte durch das Zentralsekretariat SVW.