

Die Kapitalkosten der Schweizer Wirtschaft

**Projektarbeit
2003**

Im Auftrag des INWO Vereins Schweiz

**Betreuender Fachdozent
Prof. Dr. rer. pol. Mathias Binswanger**

**cand. Betriebsökonominnen FH
Christina Müller
Karin Wohl
Bruno Jufer**

**FÜR UNSERE ELTERN, DIE UNS DAS STUDIUM DER WIRTSCHAFT
ERMÖGLICHT HABEN.**

ADRESSVERZEICHNIS

Auftraggeber

Dr. Walter Meier-Solfrian
Marco Lustenberger

INWO Schweiz
Bahnhofstrasse 102
5000 Aarau
Telefon: 062 822 84 86
Email: www.inwo.ch

Betreuender Fachdozent

Prof. Dr. rer. pol. Mathias Binswanger

Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz
Riggenbachstrasse 16
4601 Olten
Telefon: 062 2860 158
Email: Mathias.Binswanger@fhso.ch

Projektteam

Christina Müller
Reidholzstrasse 91
8805 Richterswil
Telefon: 01 784 54 32
Email: Christina.Mueller@gmx.ch

Karin Wohl
Feldstrasse 127
8004 Zürich
Telefon: 01 242 16 88
Email: kwohl76@hotmail.com

Bruno Jufer
Schinenbühlstrasse 9
8303 Bassersdorf
Telefon: 043 266 06 50
Email: brunojufer@hotmail.com

Olten, Mai 2003

Copyright © by Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz

VORWORT

Die vorliegende Arbeit wurde im Rahmen einer Projektarbeit während des fünften und sechsten Semester des Studiums der Betriebsökonomie an der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, Olten verfasst. Sie bot uns die Möglichkeit während unserer Studienarbeit mit unserem vorhandenen, theoretischen Wissen neue Zusammenhänge in der Schweizer Wirtschaft zu entdecken.

Unser Dank gebührt dem INWO Verein, insbesondere Herrn Walter Meier-Solfrian und Herrn Marco Lustenberger für Ihren Auftrag und Ihre unterstützende und kreative Mithilfe.

Ebenfalls möchten wir unserem Dozenten, Herrn Mathias Binswanger danken, der uns mit seinen konstruktiven Denkanstössen während der ganzen Projektdauer zur Verfügung stand.

Olten, Mai 2003

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG.....	IV
UNSER AUFTRAGGEBER.....	IV
UNSER AUFTRAG.....	V
MANAGEMENT SUMMARY.....	VI
1 DIE PROBLEMATIK DES ZINSSYSTEMS	1
1.1 Zinsen verstärken die Notwendigkeit zum Wachstumszwang	2
1.2 Der Weg des Geldes	4
1.3 Eskalation von Geldvermögen und Schulden.....	5
1.4 Zins erhöht die Arbeitslosigkeit.....	6
1.5 Geschichtliche Hintergründe	7
1.6 Was bewirkten die Brakteaten?.....	9
1.7 Silvio Gesell's Freigeld	9
1.7.1 Das Experiment von Wörgl.....	10
1.8 Komplementärwährungen	12
1.8.1 Wirtschaftsring-Genossenschaft (WIR)	12
2 DIE ENTWICKLUNG DER HYPOTHEKARZINSEN SOWIE	
WOHNUNGSMARKT.....	15
2.1 Einleitung	15
2.2 Hypothekarzinsentwicklung	15
2.3 Geschichtlicher Abriss.....	17
2.4 Kostenstrukturen einer Wohnung	19
2.4.1 Die Zusammensetzung der Kostenstruktur	19

2.4.2	Verwendung des Mietfrankens	23
2.4.3	Die Kosten im Zeitablauf	24
2.5	Entwicklung der Fremdkapitalfinanzierung	25
2.5.1	Schlussfolgerung	26
2.6	Hypothekarische Verschuldung	27
2.7	Wohnungsmarkt	29
2.7.1	Wohneigentumsquote	29
2.7.2	Mietpreisentwicklung	30
2.7.3	Leerwohnungsziffer	32
2.7.4	Bautätigkeit in der Schweiz	35
2.8	Schlussfolgerungen	38
3	DIE ZINSEN IM MAKROÖKONOMISCHEN KONTEXT.....	41
3.1	Zinsen im Verhältnis zum BIP	41
3.2	Entwicklung der Zinserträge aller Banken und des BIP.....	42
3.3	Experteninterview	45
3.4	Bauinvestitionen im Zusammenhang mit den Hypothekarzinszahlungen.....	48
3.5	Entwicklung der Zinsmargengeschäfte der Banken im Vergleich mit dem Anlagegeschäft	52
3.6	Beschäftigtenanzahlen der Banken.....	57
4	AUSWIRKUNGEN DES ZINSES AUF DIE PRIVATEN HAUSHALTE.....	63
4.1	Vermögen.....	63
4.2	Wurde die Schweizer Bevölkerung immer reicher?	65
4.3	Welchen Einfluss hatte der Zins und der Zinseszins auf diese ungerechte Zunahme?	69
4.4	Volkseinkommen	70
5	QUELLENVERZEICHNIS	72
5.1	Drucksachen:	72

5.2	Internet	73
5.2.1	Artikel	73
5.2.2	Banken	74
5.2.3	Bund:	74
5.2.4	Kanton:	74
5.2.5	Artikel	74
5.3	Interviews und mündliche Konsultationen	75
6	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	76
7	SCHLUSSWORT UND ABSCHLIESSENDE GEDANKEN	78
8	ERKENNTLICHKEIT	79

EINLEITUNG

UNSER AUFTRAGGEBER

Die „Internationale Vereinigung für Natürliche Wirtschaftsordnung“ (INWO) wurde von Menschen gegründet, die sich für die Verwirklichung einer humaneren, gerechten und ökologischen Gesellschaftsordnung einsetzen. Ihr Ziel ist es, das Augenmerk auf die geld- und bodenrechtlichen Ursachen gesellschaftlicher Problem zu lenken. So werden gesellschaftliche und speziell wirtschaftliche Fehlentwicklungen begreiflich und neue Ansätze werden erkennbar.¹

¹ „Initiative für natürliche Wirtschaftsordnung“ (Inhalt: K.Popp, Grafik: SMARTi-d, A. Franke)
www.inwo.ch

UNSER AUFTRAG

Von der INWO Schweiz haben wir den Auftrag erhalten, die Kapitalkosten der Schweiz näher zu beleuchten. Das erste Meeting fand am 5. Dezember 2002 statt. In diesem Treffen einigten wir uns auf eine erste Fassung des Auftrags. Es stellte sich jedoch, nach einem Gespräch mit Herrn Dr. Prof. Freiburghaus heraus, dass die uns aufgegebenen Aufträge zwar interessant, jedoch zu umfangreich waren. Einige Themen konnten sofort in Angriff genommen werden, während etwa ein Drittel durch den zu grossen Umfang nicht bearbeitet werden konnte. Es dauerte bis zum 17. Februar 2003, bis wir nun alle Aufträge kannten. Mittels einer monatlichen Newsletter informierten wir, zwischen den sporadisch abgehaltenen Sitzungen, die wiederum dem Informationsaustausch dienten, über den jeweiligen Stand unserer Projektarbeit.

Die erste Schwierigkeit bestand darin, einen Zugang zu dieser ungewöhnlichen Betrachtungsweise der Rolle des Zinses in der schweizerischen Wirtschaft zu bekommen. Des Weiteren taten wir uns mit der Datenfindung schwer, denn die Statistiken werden in der Schweiz nur spärlich und uneinheitlich erfasst. Somit konnten lediglich wenige weit zurückgreifenden Zahlen zur Hand genommen werden. Nichts desto trotz haben wir einen Weg gefunden, mit den verfügbaren Daten zu aussagekräftigen Ausführungen zu kommen.

MANAGEMENT SUMMARY

Im Auftrag der INWO Schweiz haben wir die Kapitalkosten der Schweiz analysiert. Als Abgrenzung zu diesem weitläufigen Thema, haben wir uns in den folgenden Bereichen auf die Datensuche begeben und sind auf interessante Erkenntnisse gestossen:

In den ersten beiden Kapiteln analysierten wir aus der Sicht der Freiwirte die Problematik des Zinses, die Entwicklung des Hypothekarzinses und die Kostenstruktur einer Wohnung, sowie den Wohnungsmarkt. Wichtig dabei war, die verschiedenen externen Beeinflusser zu hinterfragen und richtig einzuordnen.

Die Hauptproblematik des Zinses besteht darin, dass der Zins die Notwendigkeit zu einem volkswirtschaftlichen Wachstumszwang verstärkt. Das Wachstum von Produktion und Absatz ist wegen den begrenzten natürlichen Ressourcen beschränkt. Als Lösungsansätze zur Umgehung des Zinssystems gelten hier die Brakteaten und das Wörgl-Experiment. Brakteaten sind Münzen, die ein- bis zweimal im Jahr durch neue getauscht werden mussten und so ihren Wert und ihre Haltbarkeit nur bedingt hielten. Der notwendige Umlauf war somit gewährleistet. Das Wörgl-Experiment war ein Lösungsansatz gegen die durch den Zins bedingte hohe Arbeitslosigkeit. Die Arbeitswertscheine, welche als Währung eingesetzt wurden, waren mit einer Gebühr belastet, um ebenfalls den Umlauf zu sichern. Eine weitere Möglichkeit, die Zinsproblematik zu umgehen, nutzt die WIR. Sie führt als bankenähnliche Einrichtung eine Kontokorrentbuchhaltung für ihre Kunden, in welcher sie Forderungen und Verbindlichkeiten gegeneinander aufrechnet.

Bei der Betrachtung der Kostenstatistik einer Liegenschaftsrechnung hat sich gezeigt, dass sich die kapitalbezogenen Aufwendungen auf 70 bis 80 Prozent belaufen. Demgegenüber stehen die sachbezogenen Aufwendungen mit lediglich 20 bis 30 Prozent. Seit 1999 ist eine gegenläufige Entwicklung festzustellen: Während der Hypothekarzins sinkt und bereits auf seinem historischen Tief angelangt ist, ver-

zeichnet der Zinsaufwand eine Zunahme. Der Hauptgrund hierfür liegt in den vorteilhaften Finanzierungsbedingungen, welches ein tiefes Hypothekarzinsniveau fördert. Dies macht sich wiederum mit einer Zunahme des Zinsaufwandes bemerkbar.

In den letzten beiden Jahrzehnten können zwei Konstellationen der Immobilienkosten erkannt werden. Die erste war zwischen 1985 und 1992, als die Branche in die Immobilienkrise rutschte. Die zweite erstreckte sich von 1992 bis 2001, der Zeit nach der Immobilienkrise. Während der ersten Phase ist ein deutlicher Anstieg der Kosten erkennbar, der sich parallel zu den steigenden Mieterträgen bewegte. Erwartungen, dass die Mieterträge unaufhörlich steigen würden, haben sich mit dem Start der zweiten Phase, nicht bewahrheitet. Die Gesamtkosten stagnierten. Der Zinsanteil bildete sich in der Zeit zwischen 1992 und 1999 laufend zurück. Dies erlaubt, die steigenden Kosten von anderen Aufwandpositionen aufzufangen und die Unterhaltskosten und Rücklagen zu erhöhen. Wie reagierten die Banken nach der Immobilienkrise? Sie entgegneten der Immobilienkrise mit einer restriktiveren Handhabung bei Vergabe von Hypothekarkrediten. Die Unternehmungen und Haushalte konnten fortan nicht mehr so hohe Zinsrisiken eingehen, was eine Eindämmung der Immobilienspekulation zur Folge hatte.

Wie wirkt sich das tiefe Hypothekarzinsniveau auf den Wohnungsmarkt aus? Der Wohnungsmarkt verzeichnet steigende Mietzinsen trotz des tiefen Hypothekarzinsniveaus. Festgestellt wurde, dass eine Überwälzung der Hypothekarzinsen auf die Bestandesmieten stattgefunden hat. Ganz anders verhält es sich mit den Neuwohnungen. Neuwohnungen wurden aufgrund der tiefen Leerwohnungsquoten, zu höheren Mietpreisen vermietet. Verstärkend wirkte dabei Umstand der Angebotsverknappung vor allem im Raum Genf und Zürich auf die Mietpreisbildung. Abschliessend kann festgehalten werden, dass das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage über die Leerwohnungsquote den Mietpreis beeinflusst und nicht das Hypothekarzinsniveau.

In Kapitel Drei wird die Entwicklung der Zinserträge ab 1973 im Verhältnis zum Bruttoinlandprodukt (BIP) dargestellt. Das BIP der Baubranche in Zusammenhang mit dem gesamtschweizerischen BIP und den parallelen Verlauf der Entwicklung der Hy-

pothekarzinseinnahmen aller Banken werfen des Weiteren interessante Fragen auf. Die Entwicklung der Zinsen im Bankgeschäft in Relation mit anderen massgeblichen Geschäftsbereichen werden ausserdem verglichen und da dieses Kapitel sehr Bankennah ist versuchen wir auch den aktuell in der Presse häufig angesprochenen, angespannten Arbeitsmarkt dieser Branche zu beleuchten. Denn statistisch gesehen, scheint es, als ob die Finanzbranche weniger Mitarbeiter einsetzt um grössere Gewinne zu erzielen. Wir konnten bei genauerem prüfen, das Gegenteil erahnen.

Verblüffend ist, dass die Zinserträge aller Banken um ein vielfaches des BIP gestiegen sind, was uns eine Zunahme der Bedeutung der Kapitalkosten am BIP feststellen lässt. Im Experteninterview schildert uns Herr Helmut Creutz von der Universität Kassel, dass die Zunahme der Zinskosten letztlich eine Umverteilung von Arm zu Reich zur Folge hätte. Was uns jedoch am meisten erstaunt hat, ist die kontinuierliche Zunahme der Einkommen (aus Erwerb und Vermögen) trotz Volatilität der Zinserträge. Sie lässt darauf schliessen, dass die Zinsen bloss eine Nebenrolle in der Einkommensumschichtung gespielt haben und die Kapitalgewinne an den Börsen die Hauptrolle.

Als wir nun die Bauinvestitionen mit den Hypothekarzinseinnahmen verglichen haben, sind wir auf eine erstaunliche Parallele gestossen. Es wurden weniger Bauinvestitionen getätigt, obwohl die Hypothekarzinseinnahmen in der selben Zeitspanne an Bedeutung gewonnen haben. Diese Erkenntnis lässt uns weiter in dieselbe Kerbe schlagen, was wir mit einem Zunehmen der Zweithypothekenaufnahmen zur Finanzierung von Wertschriftenanlagen in den Neunzigerjahren begründen.

Was nun den „Arbeitsplatz Bank“ angeht können wir Entwarnung geben. Zwar wird unsere Aussage statistisch in den letzten 10 Jahren durch einen 5 prozentigen Minuswert der Grossbankenangestelltenzahlen konstatiert, doch die Banken haben während des letzten Jahrzehnts massiv umstrukturiert und outgesourced. Des Weiteren konnten einige neue Geschäftsfelder entdeckt und entwickelt werden. Unsere Schlussfolgerung daraus ist: Es sind zwar weniger Menschen direkt bei den Banken angestellt, doch es leben heute mehr Menschen vom Finanzcluster Schweiz, als

noch vor 10 Jahren. Das Bankpersonal verdient auch die höchsten Löhne in der Geschichte dieser Branche.

Das Kapitel vier befasst sich mit der Entwicklung des Vermögens der natürlichen Personen und versucht die Verteilungsfrage des Vermögens anhand des Zinses zu erläutern. Ziel dieses Kapitels war unter anderem auch den Anteil des Einkommens aus Vermögen am Volkseinkommen aufzuzeigen.

Da in der Schweiz die Statistiken nur ungenügend erhoben werden, zeichnet sich diesbezüglich eine undurchsichtige Datenlage ab. Was dazu führte, dass wir nur zu wenigen Informationen gekommen sind. Nichts desto trotz, konnten wir betreffend dem Zuwachs des Vermögens von vermögenden Haushalten einen klaren Trend erkennen. Die Vermögenslage in der Schweiz wird immer ungleicher. Eine kleine Anzahl Personen besitzen immer mehr Vermögen. Ob diese Umverteilung durch den Zins geschehen ist, können wir nicht abschliessend sagen.

Die sprunghafte Zunahme der Vermögen in den oberen Vermögensklassen erklären wir uns mit dem Börsenboom der letzten beiden Jahrzehnte.

Anhand des Volkseinkommens konnten wir zusätzlich noch die zunehmende Bedeutung des Einkommens aus Vermögen aufzeigen. Im Vergleich zu den Einkommen aus unselbständiger und selbständiger Erwerbstätigkeit nahm das Einkommen aus Vermögen massiv zu.

1 DIE PROBLEMATIK DES ZINSSYSTEMS²

Stellt der Zins ein Problem dar? Und ist das herrschende Zinssystem schlecht? Dieser Frage werden wir im Verlaufe der Arbeit, anhand aus der Wirtschaft gewählten Beispielen, auf den Grund gehen. Zunächst einmal gehen wir auf folgende Fragestellung ein: „*Warum ist der Zins ein Problem?*“³

„*Durch den Zins verliert das Geld seine Grundlage der Arbeitsleistung des Einzelnen. Der Zins ermöglicht, dass der Zinszahler Arbeitsleistungen, der Zinsnehmer keine Arbeitsleistung vollbringt. Der Zinsnehmer lässt den Zinszahler für sich arbeiten.*“⁴ So wird der Zins denn auch als „arbeitsloses Einkommen auf Kosten anderer“ und als „Wucher“, um nur einige Stichwörter zu nennen, bezeichnet.

Nachfolgend werden die Auffassungen und Ausführungen der Freiwirte bezüglich des Zinssystems dargelegt. Ferner werden Lösungen zur Umgehung der Zinsproblematik aus Sicht der Freiwirte im Verlaufe der Arbeit aufgezeigt. Diese sind unter anderem das Freigeld, Wörgl-System und die Komplementärwährungen. Ausserdem gehen wir auf die Kritiken der Freiwirte am herrschenden Zinssystem ein.

Auswirkungen, welche dem Zins angelastet werden, und welche wir im Einzelnen betrachten werden, sind folgende:

- Zinsen verstärken die Notwendigkeit zum Wachstumszwang
- Zinsen tragen zur Eskalation von Geldvermögen und Schulden bei⁵
- Zinsen erhöhen die Arbeitslosigkeit

² H. W. Hamacher, M. Ehrgott, *Finanzierung ohne Zinsen: Utopie oder Wirklichkeit*, 1997, S. 3

³ H. Creutz, *Das Geld-Syndrom; Wege zu einer krisenfreien Wirtschaftsordnung*, 2001, S. 111

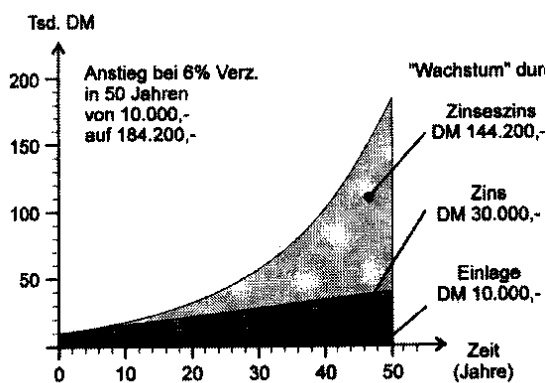
⁴ www.geldreform.de: *Vom Unsinn und den Verbrechen des Zinses, dem Haupturheber der Kriege und Revolutionen*, 20.03.03

⁵ H. W. Hamacher, M. Ehrgott, *op.cit.*, S. 11

1.1 ZINSEN VERSTÄRKEN DIE NOTWENDIGKEIT ZUM WACHSTUMSZWANG

Wird das Geld in einer Bank auf ein Sparheft angelegt oder in verzinsliche Anlagen investiert, so erwartet der Anleger, dass sich die Sparsumme bzw. Investitionssumme im Laufe der Jahre durch den Zins und den Zinseszins vergrößern wird. Dieses schneller werdende Wachstum durch den Zinseszins (exponentielles Wachstum) wird in der folgenden Abbildung aufgezeigt.

Entwicklung einer Geldanlage durch Zins bzw. Zinseszins



Quelle : H.W. Hamacher, M. Ehr Gott, *Finanzierung ohne Zinsen: Utopie oder Wirklichkeit?*, 1997, S. 9
Abbildung 1: Entwicklung einer Geldanlage durch Zins bzw. Zinseszins

Wie kommt es nun dazu, dass das Geldvermögen dermassen wächst? Vermehrt sich das Geld von selbst? Ein Werbespruch der BfG-Bank weist auf diese wundersame Vermehrung des Geldvermögens hin. In diesem Werbespruch wird versprochen, dass „man zu Geld kommen kann, ohne einen Finger krumm zu machen“.

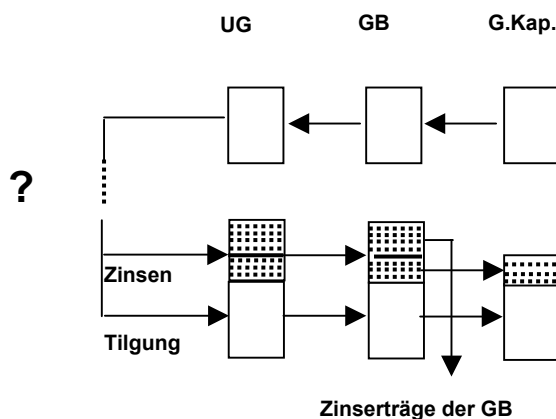
1.2 DER WEG DES GELDES

Wird ein Kredit aufgenommen, so muss nach Beendigung der Laufzeit der Kredit samt Zinsen zurückbezahlt werden. Durch die Rückzahlung des Kredites mitsamt Zinsen fliesst das Geld von den Unternehmungen zu den Banken, wobei die Banken einen Teil des Geldes für die anfallenden Aufwendungen für sich in Anspruch nehmen. Der verbleibende Teil des Geldes fliesst über die Jahre hinweg über den Zins zu den Geldanleger oder Geldkapitelbesitzer zurück.⁶

Der Weg des Geldes wird durch folgende Darstellung zum besseren Verständnis veranschaulicht.

Der Weg des Geldes

„Von den zurückfliessenden Zinsen zweigen die Geschäftsbanken (GB) einen Teil ab, einen anderen leiten sie an den Geldbesitzer (G.Kap.) weiter“⁷



Quelle: H. W. Hamacher, M. Ehrgott, *Finanzierung ohne Zinsen: Utopie oder Wirklichkeit*, 1997, S. 9

Abbildung 3: Der Weg des Geldes

Bedeutung der Abkürzungen:

UG = Unternehmung

GB = Geschäftsbanken

G.Kap. = Geldkapitelbesitzer od. Geldanleger

⁶ *Ibid.*, S. 8-9

⁷ *Ibid.*, S. 9

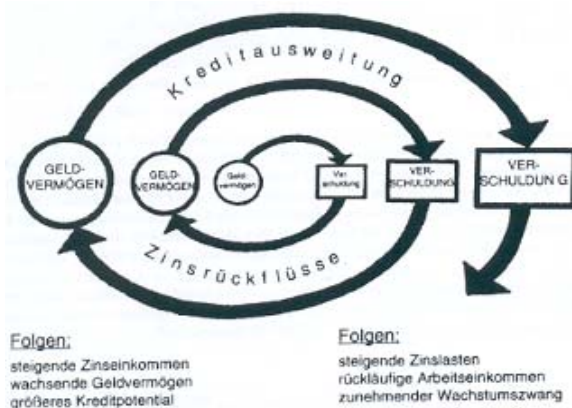
Diese Darstellung zeigt nicht nur den Weg, welchen das Geld zurücklegt, es zeigt noch etwas Wesentlicheres auf und zwar folgendes: Das Geldvermögen nimmt, wie aus der Darstellung ersichtlich, stark zu. Dazu bedarf es jedoch genügend Mittel, um dieses Geld erwirtschaften zu können. Nun, wie kann dieses Geld erwirtschaftet werden? Durch die Produktion und den Absatz von Gütern. Da aber für mehr Geld, immer mehr produziert werden muss, kann es sein, dass in naher Zukunft das Wachstum an seine Grenzen gelangen wird. Der Grund hierfür liegt bei den begrenzten Ressourcen, welche uns zur Verfügung stehen, um mit dem exponentiellen Wachstum des Zinseszins Schritt zu halten.⁸ Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass bei einem Anwachsen des Geldvermögens stets eine Erwirtschaftung der Güter in gleicher Masse vorliegen muss. Der sich daraus ergebende Wachstumszwang ist jedoch nicht der einzige Kritikpunkt der Freiwirte, welcher sich gegen das heutige Zinssystem wendet.

1.3 ESKALATION VON GELDVERMÖGEN UND SCHULDEN

Die Vergrößerung des Geldvermögens tritt insoweit ein, dass das volkswirtschaftliche Geldvermögen immer mehr Zins bzw. Zinseszins fordert, damit es weiter wachsen kann. Dies bedeutet wiederum eine vermehrte Nachfrage nach Krediten. Die Abbildung von Helmut Creutz mit dem Titel der „*der monetäre Teufelskreis*“ stellt diese Kettenreaktion treffend dargestellt.

⁸ *Ibid.*, S. 9-10

Der monetäre Teufelskreis



Quelle: H. Creutz, Das Geldsyndrom; Wege zu einer krisenfreien Wirtschaftsordnung, 2001, S. 308
Abbildung 4: Der Monetäre Teufelskreislauf

Da, wie bereits erwähnt, die Schuldner nicht nur den ausgeliehenen Betrag, sondern zusätzlich noch die geschuldeten Zinsen zurückzahlen müssen, führte dies in der Vergangenheit oft zu Sklaverei oder Leibeigenschaft. Die Diskrepanz zwischen Arm und Reich vergrößerte sich dadurch.

Nicht nur in der Vergangenheit hatten die Geldleiher Probleme damit, die Schulden samt Zinslasten zu tilgen. Das Problem der wachsenden Zinslasten ist noch heute in der „Dritten Welt“ allgegenwärtig. Die Zinslasten der Schulden sind dermassen gross, dass die alleinige Tilgung der Zinslasten etliche Jahre andauern wird. Um diese Zinslasten zurückzuzahlen, bedarf es wiederum neuer Kredite – „*der monetäre Teufelskreis*“ nimmt wieder seinen Anfang.

1.4 ZINS ERHÖHT DIE ARBEITSLOSIGKEIT

Eine Erhöhung der Arbeitslosigkeit wird durch die kurzfristigen Börsenspekulationen ebenfalls in Kauf genommen. Die Investoren setzen nicht mehr auf langfristige Investitionen, um die nachhaltige Schaffung und Sicherung der Arbeitsplätze und Produktion zu gewährleisten. Stattdessen wird kurzfristig an der Börse spekuliert, was Streichungen von Arbeitsplätzen nach sich zieht. Es werden aber nicht nur wegen den kurzfristigen Börsenspekulationen Arbeitsplätze gestrichen. Der Wachstumsdruck nötigt die Unternehmungen grössere Mengen bei begrenzten Ressourcen zu produzieren, was zu vermehrter Kreditaufnahme führt, was die Unternehmungen wiederum

zu einer erhöhter Verschuldung nötig (siehe Abbildung „der monetäre Teufelskreis“). Diese Verschuldung muss getilgt werden. Und wie wird das gemacht? Es müssen Kosten gespart werden. So werden beispielsweise Löhne gekürzt, Kurzarbeitszeiten eingeführt oder Entlassungen vorgenommen, um so Kosten zu sparen oder diese möglichst tief zu halten. Reichen die Kosteneinsparungen nicht mehr aus um die Kredite zu tilgen, kann es sogar soweit kommen, dass die Unternehmungen Konkurs gehen. Darauf folgen Massenentlassungen – die Arbeitslosenquote steigt noch mehr an. Die erhöhte Arbeitslosenquote geht mit einem Kaufkraftverlust einher, was schlussendlich zu einer ökonomischen Krise führen kann.

Es ist natürlich falsch anzunehmen, dass das Zinssystem die alleinige Verantwortung für all die ökonomischen Krisen und all das Übel dieser Welt zu tragen hat. Man könnte eher sagen, dass das Zinssystem gekoppelt mit anderen krisenverursachenden Faktoren als ein „*Verstärker ökonomischer Krisen*“⁹ wirkt.

1.5 GESCHICHTLICHE HINTERGRÜNDE

Wie bereits anfangs erwähnt, führte der Zins früher oft zu Sklaverei oder Leibeigenschaft, da die Schuldner ihre Schuld nicht mehr zu tilgen vermochten. Dies konnte sogar so weit ausarten, dass es zu Aufständen oder sogar zu Kriegen kam. Was konnte unternommen werden, um dem Einhalt zu gebieten? Die Kirche verhängte über Jahrhunderte hinweg ein Zinsverbot. Dies war jedoch auch nicht die Lösung, da mit dem Zinsverbot das Geldverleihen zwar ein Ende nahm, jedoch wurde Geld nun zu einer knappen Ware. Dies wiederum führte dazu, dass falls dennoch Geld verliehen wurde, der Zins noch mehr in die Höhe schnellte.

Im Mittelalter wurde das Zinsnehmen dann durch Calvin wieder erlaubt. Die Kirche durfte mit einer Einschränkung Zinsen einnehmen. Diese Einschränkung erlaubte es den Juden, Zinsen einzunehmen und zwar nur von Menschen, welche einer anderen Glaubensgemeinschaft angehörten. Nicht nur die Kirche hielt sich die Juden als

⁹*Ibid.*, S. 13

„Zinstreiber“. Die Königshäuser wandten diese Methode auch an, um so an die Zinsen ihrer Untertanen zu gelangen.¹⁰

Heute wird das Zinsverbot nur noch in strenggläubig islamischen Ländern angewandt. Die Folge davon ist, dass das Geld gehortet wird und weniger Kredite aufgenommen werden. Wird dennoch Geld verliehen, wird statt des Zinses eine „Gewinnbeteiligung“ in einer bestimmten Höhe zugesagt. Der Beigeschmack des Ganzen ist, dass die Banken ihren Einfluss mit dieser Gewinnbeteiligung enorm vergrössern und so mehr Macht ausüben können.

Aufgrund der geschichtlichen und wirtschaftlichen Erkenntnisse und Hintergründe, wurde folgende Schlussfolgerung gezogen: *„Mit den Zinsen nehmen die sozialen Ungleichgewichte zu, ohne Zinsen bricht der Geldkreislauf zusammen“*¹¹

Daraus folgt, dass das eigentliche Problem nicht der Zins selber ist. Dieser liegt vielmehr darin, dass Geld ein knappes Gut darstellt. Somit stört das Zurückhalten des Geldes den Wirtschaftskreislauf: da diejenigen, die ein Überangebot an Geld haben, es „teuer“ d.h. mit einem hohen Zins weiterverleihen können. Die Lösung des Problems wäre das folgende Sprichwort wörtlich zu nehmen: *„Taler, Taler du musst wandern, von der einen Hand zur anderen...“*.¹²

Mit anderen Worten: Das Geld soll ständig in Umlauf sein, damit es sich nicht verknappt und damit kein Zins, als Preis für das Geld, erhoben werden kann.

Die Brakteatenzeit im 13. und 14. Jahrhundert, in welcher der Geldumlauf gewährleistet war, wird dabei gerne als Beispiel von den Freiwirten erwähnt.

¹⁰M. Lustenberger, „Der Zins – Antrieb oder Störfaktor der Wirtschaft?“ in *Revolution*, Nr. 11, 2002, S. 27

¹¹H. Creutz, *op.cit.* S. 113

¹²*Ibid.*, S. 113

1.6 WAS BEWIRKTEN DIE BRAKTEATEN?¹³

Brakteaten sind Münzen, welche aus einem dünnen Silberblech gefertigt wurden. Anders als die Gold- und Silbermünzen waren sie weder wertvoll noch haltbar. Damit der Umlauf der Münzen gewährleistet werden konnte, und niemand auf die Idee kam die Münzen zu horten, wurden sie innerhalb eines Jahres ein- bis zweimal durch neu geprägte Münzen umgetauscht. Der Wert der Brakteaten war allerdings nicht gewährleistet. So wurden bei einem Tausch von beispielsweise drei Münzen neu bei einem „Münzverruf“ nur noch zwei Münzen ausgehändigt. Was dies zur Folge hatte, liegt auf der Hand: Da jeder Münzenbesitzer bei jedem „Münzverruf“ einen geringeren Tausch in Kauf nehmen musste, war es nicht in seinem Interesse, die Münzen zu behalten. Das Geld wurde somit ständig in Umlauf gesetzt. Dies wiederum bewirkte, dass das Geld nicht mehr ein knappes Gut darstellte und das liess die Zinsen sinken. Wunderschöne Kathedralen und Bauwerke zeugen heute noch vom Wohlstand der Brakteatenzeit. Einen negativen Nebeneffekt hatte der Münzverruf dennoch. Die damaligen Herrscher nahmen den Münzverruf als Gelegenheit ihre eigenen Kassen aufzufüllen.

Trotz des Reichtums und Wohlstand während der Brakteatenzeit kam es dennoch zu einem Ende des „Münzverrufes“, womit auch das Geld nicht mehr in Umlauf gesetzt wurde. Als Folge wurde das Geld nun knapp und die Zinsen stiegen wieder, woran sich die Gläubiger bereicherten und die Schuldner in finanzielle Schwierigkeiten gerieten.¹⁴

1.7 SILVIO GESELL'S FREIGELD

Silvio Gesell (1862 – 1930), ein deutsch-argentinischer Kaufmann, war einer der bekanntesten Verfechter des Zinssystems. In seinem Buch *„Natürliche Wirtschaftsordnung durch Freiland und Freigeld“* erarbeitete er eine Methode, um das Zinssystem

¹³ *Ibid.*, S. 120

¹⁴ *Ibid.*, S. 118-120

zu umgehen. Gesell kritisierte die Unverderblichkeit des Geldes gegenüber den Waren. Gesell stellte somit fest, dass die Warenbesitzer gegenüber den Geldbesitzer ständig im Nachteil waren. Deshalb schlug Gesell vor: *„Statt denjenigen, die mehr Geld haben, als sie benötigen, für die Freigabe des Geldes eine Belohnung (sprich Zins) zu geben, sollen diese eine geringe Gebühr (sprich Nutzungsgebühr) zahlen, wenn sie ihr Geld vom Umlauf zurückhalten“*¹⁵ Dieses Geld nannte Gesell „Freigeld“. *„Freigeld ist ein Bargeld, das nie ohne Risiko oder Schaden gehamstert, thesauriert werden kann und stets in einer Menge in Umlauf erhalten wird, die dem Warenangebot entspricht, so dass seine Kaufkraft fest bleiben muss.“*¹⁶ Dieses Freigeld sollte eine Umschichtung der Vermögenden zu Gunsten der Allgemeinheit in einer zinsfreien Wirtschaft ermöglichen.

1.7.1 DAS EXPERIMENT VON WÖRGL¹⁷

Silvio Gesell's Idee vom Freigeld wurde im Jahre 1932 im österreichischen Wörgl übernommen und unter dem Namen *„Experiment Wörgl“* in die Tat umgesetzt. Wörgl zählte damals 4200 Einwohner, wovon 500 Arbeitslos waren und 200 Familien nahe der Armutsgrenze lebten. Es lagen zwar viele Projekte vor, um der Arbeitslosigkeit Einhalt zu gebieten, aber die Stadt hatte keine Mittel zur Verfügung, um diese Projekte zu finanzieren. Wörgl's initiativer Bürgermeister, welcher die Ideen des Silvio Gesell *„Natürliche Wirtschaftsordnung“* gelesen hatte, war von diesen beeindruckt und entschloss sich, das Freigeld in der Gemeinde Wörgl einzuführen. Es wurden eigene Scheine in der Gemeinde ausgegeben sog. Arbeitswertscheine. Diese Arbeitswertscheine verwendete man anfangs um städtische Projekte zu finanzieren. Die Arbeitswertscheine hatte den gleichen Stellenwert wie die altbewährte österreichische Währung mit der Ausnahme, dass die Scheine mit einer Gebühr belastet waren, damit der Umlauf des Geldes gesichert werden konnte. Ende jeden Monats wurde ein Prozent des Nennwertes an Gebühr eingeholt. Die Folge davon war, dass jeder Bürger vor Ablauf des Monats die Arbeitswertscheine ausgeben wollte, um die „Strafge-

¹⁵ W. Kessler, *Geld, Zins und Gewissen: Neue Formen im Umgang mit Geld*, 1993, S. 15

¹⁶ Experiment Wörgl <http://userpage.woergl.de>, 10.04.03

¹⁷ B. A. Lietaer, *Das Geld der Zukunft*, 1999, S. 268

bühr“¹⁸ zu umgehen. So wurden Löhne und Steuerrückzahlungen mit den Arbeitsscheinen bezahlt. Damit die Einwohner nicht auf diesen Scheinen sitzen blieben, wurden sogar die Steuern im Voraus mit den Arbeitsscheinen beglichen. Somit begann sich die Finanzlage der Gemeinde zu bessern. Der Konsum wurde durch den Umlauf der Arbeitsscheine angeregt. Es konnten zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden, da die Projekte der Gemeinde, aufgrund der verbesserten Finanzlage, nun auch realisiert werden konnten. So wurden Strassen und Kanalsysteme repariert, eine Skisprungschanze und ein Schwimmbad gebaut, die Wasserversorgung wurde ausgebaut und eine Notstandsküche errichtet. Das Ergebnis dieses Experimentes war, dass die Arbeitsscheine zirkulierten. *Innerhalb eines Jahres waren die 32'000 Arbeitsscheine 463 mal umgelaufen und hatten auf diese Weise Güter und Dienstleistungen im Wert von (32'000x463) 14816000 Schilling ermöglicht.*¹⁹ Dieser „Anti-Hortungs-Mechanismus“²⁰ erwies sich als wirksames Mittel zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit, so sank die Arbeitslosenquote in der Gemeinde Wörgl um 25 Prozent.²¹ Benachbarte Städte, welche von dem Erfolg in Wörgl gehört hatte, wollten das Freigeld-System ebenfalls einführen, und begannen das Modell von Wörgl nachzuahmen. Als sich jedoch immer mehr Städte für dieses System zu interessieren begannen, sah sich die Österreichische Zentralbank in ihrer Monopolstelle gefährdet. Um die Monopolstellung bei der Erstellung des Geldes wiederzugewinnen, wurde ein Prozess gegen die Anhänger des Wörgl-Systems eröffnet. Die Wörgl-Anhänger verloren den Prozess. Die Verwendung des lokalen Geldes war von nun an verboten. Nach nur eineinhalb Jahren wurde dem Experiment ein jähes Ende gesetzt. Mit der Rückkehr zur österreichischen Währung stieg die Arbeitslosenquote wieder auf 30 Prozent an.²²

¹⁸ H. W. Hamacher, M. Ehrigott, *op. cit.*, S.31

¹⁹ W. Kessler, *op.cit.*, S. 16

²⁰ B. A. Lietaer, *op.cit.*, S. 270

²¹ *Ibid.*, S. 269

²² *Ibid.*, S. 269-271

1.8 KOMPLEMENTÄRWÄHRUNGEN

Auch heute wird versucht, das Geld in regem Umlauf zu halten - mit den Komplementärwährungen. Das sind Währungen, welche parallel zu den Landeswährungen angeboten werden. Diese lokalen Währungssysteme entstehen meistens dort wo die Arbeitslosigkeit hoch ist – wie dies auch in Wörgl der Fall war. Doch was genau sind Komplementärwährungen. Die Definition lautet: „Bei einer Komplementärwährung handelt es sich um eine Vereinbarung innerhalb einer Gemeinschaft, eine Währung, die keine Landeswährung ist, als Tauschmittel zu akzeptieren.“²³ In der Schweiz existiert das älteste noch bestehende Komplementärwährungssystem, Wirtschaftsring-Genossenschaft, kurz WIR, genannt. Der WIR wollen wir uns nun an dieser Stelle widmen.

1.8.1 WIRTSCHAFTSRING-GENOSSENSCHAFT (WIR)

Auf den Grundlagen von Silvio Gesell's Freigeld wurde die WIR 1934 in Zürich gegründet – der Sitz befindet sich heute in Basel. Das Ziel, welches die WIR verfolgte war, den klein- und mittelständischen Unternehmungen aus der damaligen Absatzkrise heraus zu helfen. Um den Absatz und die Auftragsvergabe zu fördern, können die Teilnehmer einander Güter und Dienstleistungen kaufen bzw. verkaufen.

Anstelle des offiziellen Schweizer Franken arbeitet die WIR statt mit Geld mit sog. Verrechnungseinheiten. Als bankenähnliche Einrichtung wird für die Kunden eine Kontokorrentbuchhaltung geführt, bei welcher Forderungen und Verbindlichkeiten gegeneinander aufgerechnet werden. D.h. die Rechnungen werden durch Gegenleistungen ohne Geldzahlungen beglichen. Den Kunden werden aber auch zinsgünstige Kredite angeboten. Die Verzinsung eines Kredites beträgt im Durchschnitt lediglich 2 Prozent im Jahr.²⁴ Damit das Geld in ständigem Umlauf behalten wird, wurde auf eine Verzinsung des Guthabens verzichtet.

²³ *Ibid.*, S. 282

²⁴ C. Gellerie, *Die WIR-Bank als Assoziationsbank*: www.freigeld.de, 20.03.03, S. 3

Diese vorteilhafte Verzinsung schlägt sich auch in den Umsätzen der WIR nieder. So stieg der Umsatz von knapp 50 Millionen SFr. in den 50er Jahren auf über 200 Millionen SFr in den 70er Jahren. Eine markante Steigerung des Umsatzes lässt sich auch in den 80er Jahren beobachten. Heute beträgt der Gesamtumsatz 1.9 Mrd. Franken.²⁵

Der Grund für diese markante Umsatzsteigerung lässt sich folgendermassen erklären. Während sich in den 80er Jahren der Zinssatz auf sehr hohem Niveau einpendelte, befand sich das Zinsniveau der WIR auf niedrigem Niveau. Für klein- und mittelständische Unternehmungen war es deshalb wesentlich attraktiver und kostensparender einen Kredit bei der WIR, als bei den Banken aufzunehmen. Diese zunehmende Tendenz schlug sich auch in den Mitgliederzahlen nieder. So zählt die WIR heute über 60'000 Mitglieder. Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist das Volumen der WIR-Bank mit weniger als 0.5 Prozent der Geldmenge jedoch marginal.²⁶

Wie bereits erwähnt, werden nicht nur Kredite zu einem niedrigen Zins vergeben, sondern auch Leistungen der WIR-Teilnehmer angeboten bzw. gekauft. Jetzt stellt sich die berechnete Frage, wie das mit dem Angebot und der Nachfrage funktionieren soll. In verschiedenen Informationsbulletins oder bei Messen können die Mitglieder ihre Leistungen, welche sie verkaufen bzw. kaufen wollen, inserieren. Somit weiss jeder Mitglieder wer was verkaufen bzw. kaufen möchte. Durch das Angebot und die Nachfrage nach Gütern bzw. Leistungen wird dieser Informationsaustausch stets im Gleichgewicht gehalten. Dies kann theoretisch einwandfrei funktionieren. In der Praxis sieht das ernüchternder aus, womit wir bei den Problemen ankommen, welche die Komplementärwährung aufweist.

1.8.1.1 SCHATTENSEITEN DER WIR

Es könnte durchaus sein, dass eine Leistung von einem Unternehmen weniger gefragt ist, und somit keinen Absatz findet, während sich andere Leistungen grösserer Nachfrage erfreuen. Befinden wir uns in einer Marktwirtschaft, so wird das Angebot

²⁵ *Ibid.*, S. 1

²⁶ *Ibid.*, S. 3

und die Nachfrage durch den Preis geregelt. Bei den lokalen Währungssystemen dagegen, können die Mitglieder nur diejenigen geringfügigen Leistungen erwerben, welche mit der Komplementärwährung auch käuflich sind.

Wie wir auch gesehen haben, zahlt man für eine Kreditaufnahme bei der WIR einen geringen Zinssatz. Dies deshalb, weil das Risiko gering und die Projekte klein sind. Die Mitglieder der WIR sind meistens klein- bzw. mittelständische Unternehmungen. Grosse Unternehmungen dagegen, welche viel Geld in ihre Projekte investieren und wo das Risiko eines Scheitern gross ist, müssen den Investoren ihr Projekt mittels einem hohen Zins schmackhaft machen. Dieser Zins stellt die sogenannte Risikoprämie dar. Ohne diese Risikoprämie würden sich die Investoren nicht auf ein risikobehaftetes Projekt einlassen und die Unternehmungen könnten somit ihre Projekte nicht finanzieren.²⁷

Zum Abschluss ist folgendes festzuhalten: Es wurde richtig erkannt, dass das Zinssystem nicht das Übel aller Krisen darstellt, sondern wie bereits angedeutet, der Zins als Verstärker ökonomischer Krisen wirken kann. Die Hortung des Geldes infolge der Belohnung „Zins“ ermöglicht es den Geldbesitzern das Geld aus dem Wirtschaftskreislauf zu entziehen, womit der Geldumlauf nicht mehr gewährleistet werden kann. Die lokalen Währungssysteme begegnen diesen Problemen, aber sie stossen auch, wie wir gesehen haben, an ihre Grenzen.

²⁷M. Binswanger, Komplementärwährungen: Wirtschaften ohne Schulden und Zins, in *moneta*, 2001, S. 4-7

2 DIE ENTWICKLUNG DER HYPOTHEKARZINSEN SOWIE WOHNUNGSMARKT

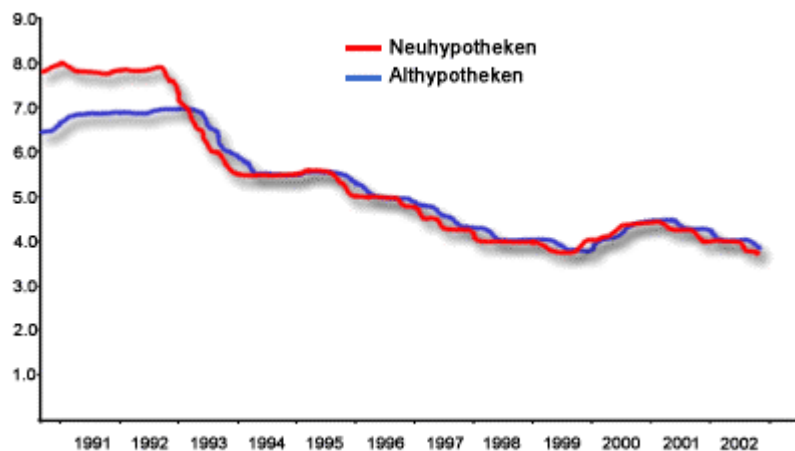
2.1 EINLEITUNG

Zu Beginn dieser Arbeit haben wir von den Zinsen und dessen Auswirkungen, aus freiwirtschaftlicher Sicht geschrieben. In diesem Teil unseres Projekts wollen wir nun unser Augenmerk auf einen ganz bestimmten Zins richten – den Hypothekarzins. Die folgenden Ausführungen widmen sich der Entwicklung des Hypothekarzinses und den daraus entstehenden Folgen. Ausserdem werden wir die Entwicklung der Kostenart Zinsaufwand bei den Wohnungen unter die Lupe nehmen.

2.2 HYPOTHEKARZINSENTWICKLUNG

Hypothekarzinsänderungen haben bei dem hohen Anteil an fremdbezogenen Kapitalkosten nicht nur Auswirkungen auf die Mietkosten, sondern ebenso auf die Bautätigkeit. Die Folgen einer Erhöhung der Hypothekarzinsen sind eine Erschwerung der Vermietungsmöglichkeit wegen den hohen Mietkosten und eine Verringerung der Bautätigkeit, da eine Kreditaufnahme mit höheren Kosten verbunden ist. Wie sich die Hypothekarzinsen im Laufe der Jahre verändert haben, wird aus der unterstehenden Darstellung ersichtlich.

Entwicklung der Zinssätze 1. Hypotheken (Kantonalbanken)



Quelle: <http://www.bwo.admin.ch/Hypothekarzinrentwicklung>, 17.04.03

Abbildung 5: Entwicklung Zinssätze 1. Hypotheken (Kantonalbanken)

Während sich die Zinssätze im Jahre 1991 zwischen 6.5 Prozent und 7.8 Prozent einpendelten, sind die Hypothekarzinssätze im Jahre 2003 auf einem Niveau von $3\frac{1}{4}$ Prozent angelangt. Es sei vorweggenommen, dass es „den“ Hypothekarzinssatz immer weniger gibt. Die Höhe des Hypothekarzinses hängt im Wesentlichen davon ab, was die Banken für Zinsen auf den Passivgeldern zu zahlen haben. Steigen die Beschaffungskosten auf der Passivseite, werden auch die Hypothekarzinsen ansteigen. Die Zinsen für die Passivgelder wiederum werden entscheidend vom nationalen und internationalem Zinsumfeld beeinflusst. Die Banken differenzieren ihre Zinssätze auch zunehmend nach der Bonität der Kunden. Aber auch für dieselben Kundensegmente differieren die Hypothekarzinssätze zusehends von Bank zu Bank. Was dazu führt, dass der „offizielle“ Hypothekarzinssatz immer mehr an Repräsentativität verliert.

Zur Finanzierung des Hypothekargeschäftes verwenden die Banken hauptsächlich Bilanzpassivgelder wie Spargelder, Depositengelder, Kassenobligationen, Obligationenanleihen und Pfandbriefdarlehen. Seit Jahren sinkt jedoch der Bestand an Spargeldern, während das Volumen der Hypothekarforderungen (Abbildung 5) weiterhin steigt. Dadurch sind die Banken gezwungen, vermehrt teureres Geld zur Finanzierung der Hypotheken aufzunehmen.

Der Hypothekarzinsatz hat eine sehr grosse sozialpolitische Bedeutung. Der Hauptgrund dafür liegt einerseits an der ausserordentlich hohen Hypothekarverschuldung und andererseits am Umstand, dass die Schweizer ein Volk von Mietern sind und die Mietpreise an den Hypothekarzinsatz gekoppelt sind. Bereits geringfügige Erhöhungen der Hypothekarzinsen können deshalb erhebliche finanzielle Folgen für eine breite Bevölkerungsschicht nach sich ziehen. Viele Vermieter nutzen die Hypothekarzinschwankungen aus, indem sie Aufschläge sofort überwälzen, Senkungen aber bis zum letzten Moment hinauszögern. Der für die Mietzinsanpassungen relevante Hypothekarzinsatz ist jener für die erste Althypothek.

2.3 GESCHICHTLICHER ABRISS

Die 80er Jahre waren eine Hochkonjunkturperiode, in welcher die Geldmenge ausgeweitet wurde, und die Banken ohne jegliche Risikodämmung jedem einen Kredit, auch für Liegenschaften, welche zu den sicheren Anlagen zählen, zugestanden. So setzte denn Mitte 80er Jahren ein wahrer Immobilienboom, der mit dieser Hochkonjunkturphase des Schweizer Wirtschaftswachstums einherging, ein. Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt verzeichnete einen durchschnittlichen Preisanstieg von 7 Prozent.²⁸ Dies hatte zur Folge, dass weitere Preiserhöhungen, welche sich dann in einer hohen Rendite niederschlagen würden, erwartet wurden. Das Verschuldungsvolumen bei den Hypothekaranlagen vergrösserte sich während dieser Zeit von 150 Mrd. im Jahre 1981 auf 380 Mrd. im Jahre 1991.²⁹

Trotz Verdoppelung der Immobilienpreise, dachte zu dieser Zeit niemand daran, dass die Preise wieder sinken könnten. Doch es sollte anders kommen: 1989 verringerte die Schweizerische Nationalbank ihr Geldangebot, um einer Inflation entgegenzuwirken. Die Geldangebot-Verringerung bewirkte eine Zinssteigerung. Die Überproduktion an Liegenschaften führte 1991 zu markant sinkenden Immobilienpreisen. So konnte man einen Preisrückgang von bis zu 40 Prozent auf dem Immobilienmarkt verzeichnen. Die allgemeine Rezession erfasste nun auch den Immobilienmarkt – mit

²⁸ Referat von Dr. J.P. Roth, *Immobilienpreise und Geldpolitik*, Nov, 2002, S. 4

²⁹ *Ibid*, S. 6

einer Immobilienkrise. Das hohe Hypothekarzinsniveau führte zu einem Anstieg der Finanzierungskosten von 60 Prozent,³⁰ was wiederum einen Rückgang der Bauinvestitionen zur Folge hatte und zu einer erhöhten Leerstandsquote führte. Ende der 90er Jahre erholt sich die Wirtschaftslage wieder, und auch der Immobilienmarkt scheint seinen Wendepunkt erreicht zu haben (Abbildung 6).

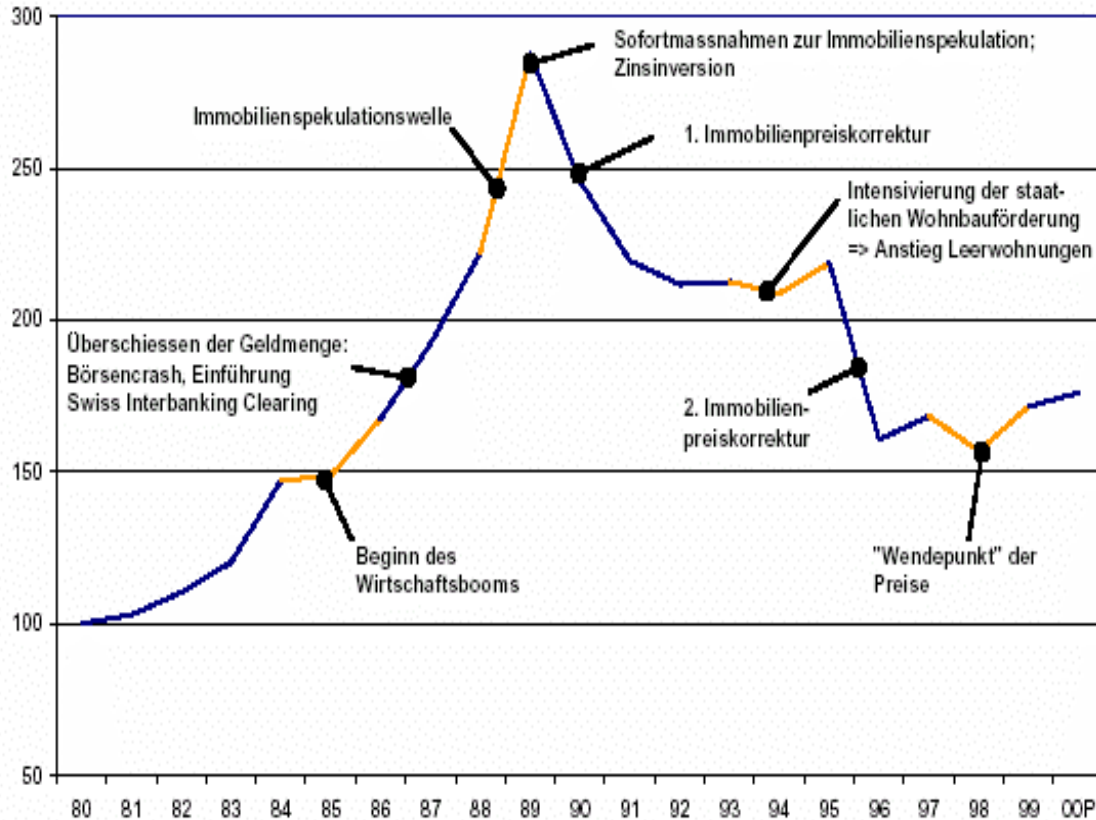
Was für Schlüsse wurden aus der Immobilienkrise gezogen? Die Banken betreiben nun eine restriktivere Handhabung bei der Vergabe von Krediten und die Unternehmen und Haushalte gehen nicht mehr so hohe Zinsrisiken ein, wie es in den 80er Jahren getan wurde.³¹ Aus volkswirtschaftlicher Sicht, hat man erkannt, dass die geldpolitischen Massnahmen eine grosse Auswirkung auf die Entwicklungen am Immobilienmarkt hatten.

³⁰ Credit Suisse, *Der Schweizer Immobilienmarkt – Fakten und Trends*, 2000, S. 7

³¹ *Ibid.*, S. 4

ZKB-Mehrfamilienhausindex (Kt.Zürich) und immobilienrelevante Ereignisse

Index, 1980=100



Quelle: <http://research.credit-suisse.ch/>, *Immobilienmarktanalyse 2000*, S. 8, 2000, 17.04.03
Abbildung 6: ZKB - Mehrfamilienhausindex (Kt. Zürich) und immobilienrelevante Ereignisse

2.4 KOSTENSTRUKTUREN EINER WOHNUNG

2.4.1 DIE ZUSAMMENSETZUNG DER KOSTENSTRUKTUR

Die Kostenstruktur einer Liegenschaft umfasst neben den sachlichen Aufwendungen, wie beispielsweise: Aufwendungen für das Gebäude, Baukosten, Nutzungskosten, Abschreibungen, Risikoprämien und den sonstigen Kosten - einen Anteil an kapitalbezogenen Aufwendungen: Fremdkapital- und Eigenkapitalkosten. Der Kostenfaktor der Fremdfinanzierung macht zumeist den grössten Anteil bei der Finanzierung einer Liegenschaft aus. Dies wird ersichtlich, wenn die sachbezogenen Anwendungen den

kapitalbezogenen Aufwendungen gegenübergestellt werden. Die sachbezogenen Aufwendungen betragen 20 bis 30 Prozent, wobei sich die kapitalbezogenen Aufwendungen auf sage und schreibe 70 bis 80 Prozent der Aufwendungen belaufen.³² In der folgenden Darstellung (Abbildung 7) werden die Kostenarten im Verhältnis zu den Gesamtkosten gesetzt. Diese Aufstellung ist jedoch mit Vorsicht zu geniessen und hat in diesem Kontext lediglich einen illustratorischen Zweck. Die Gründe hierfür liegen u.a. in den verschiedenen Entwicklungstendenzen der Immobilien, der Veränderung des Hypothekarzinsniveaus und am Anteil der Fremdfinanzierung. So kann eine Hypothekarzinsveränderung markante Änderungen an der Kostenstruktur der Fremdfinanzierung herbeiführen.

SHEV-Kostenstatistik (Jahr 1950)

Zusammensetzung der Gesamtkosten	
Hypothekarzins	29.89 %
Eigenkapitalkosten	35.08 %
Abgaben und Steuern	4.77 %
Reparaturen und Unterhalt	16.83 %
Verwaltungskosten	4.98 %
Abschreibungen	6.39 %
Risikoprämie	0.12 %
Sonstige Kosten	1.98 %
Gesamtkosten	100 %

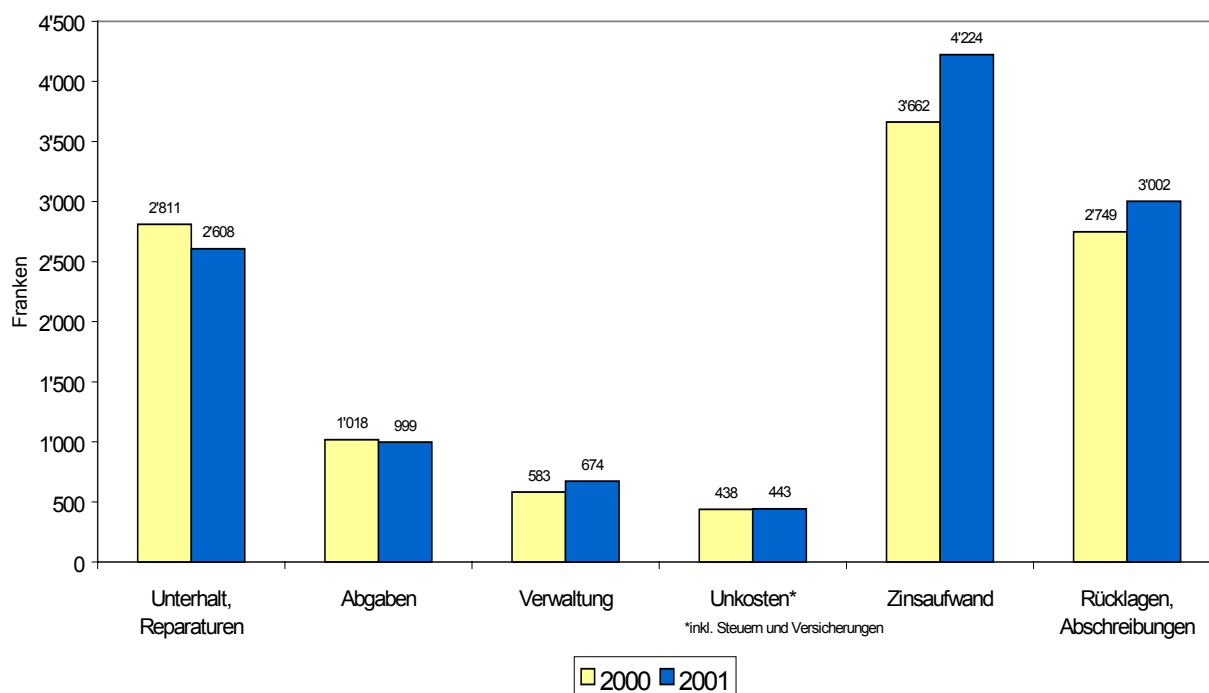
Quelle: E. Gratz, *Mietzinsgestaltung*, 1995, S. 33
Abbildung 7: SHEV - Kostenstatistik (Jahr 1950)

Die in der Abbildung 7 aufgeführten Verhältniszahlen stammen aus der „SHEV-Liegenschaftsbuchhaltung“ aus dem Jahre 1950. In dieser Tabelle ist deutlich zu erkennen, dass die kapitalbezogenen Aufwendungen einen erheblich grösseren Teil der Gesamtkosten ausmachen. Hier geht man von einem Kapitalkostenanteil von ca. 65 Prozent aus und einem sachbezogenen Anteil von ca. 35 Prozent. (aufgerundete Werte). Der damalige Hypothekarzinsfuß belief sich auf 3.5 Prozent.

³² H. Creutz, *Bauen, Wohnen, Mieten; Welche Rolle spielt das Geld?*, 1996, S. 5

Da der Fokus dieser Arbeit dem Zins gilt, wollen wir nun sehen, wie der Posten des Zinsaufwandes im Vergleich zu den anderen Aufwendungen abschneidet und wie sich dieser im Verlaufe der Jahre entwickelt hat. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen (SVW) hat entsprechende Daten im Jahre 2000 bzw. 2001 erhoben. Die Kosten einer Durchschnittswohnung sind im Jahre 2000 von 11'261 Franken auf 11'950 Franken, 2001, gestiegen. Rechnet man die Aufwendungen für einen Monat aus, so belaufen sich die Kosten von 938 Franken auf neu 996 Franken. Dies entspricht einer Zunahme von 6.1 Prozent.³³

Aufwand für eine Wohnung 2000 und 2001 Durchschnittswerte, in CHF/Jahr



Quelle: Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, 2001

Abbildung 8: Aufwand für eine Wohnung 2000 und 2001 Durchschnittswerte, in CHF/Jahr

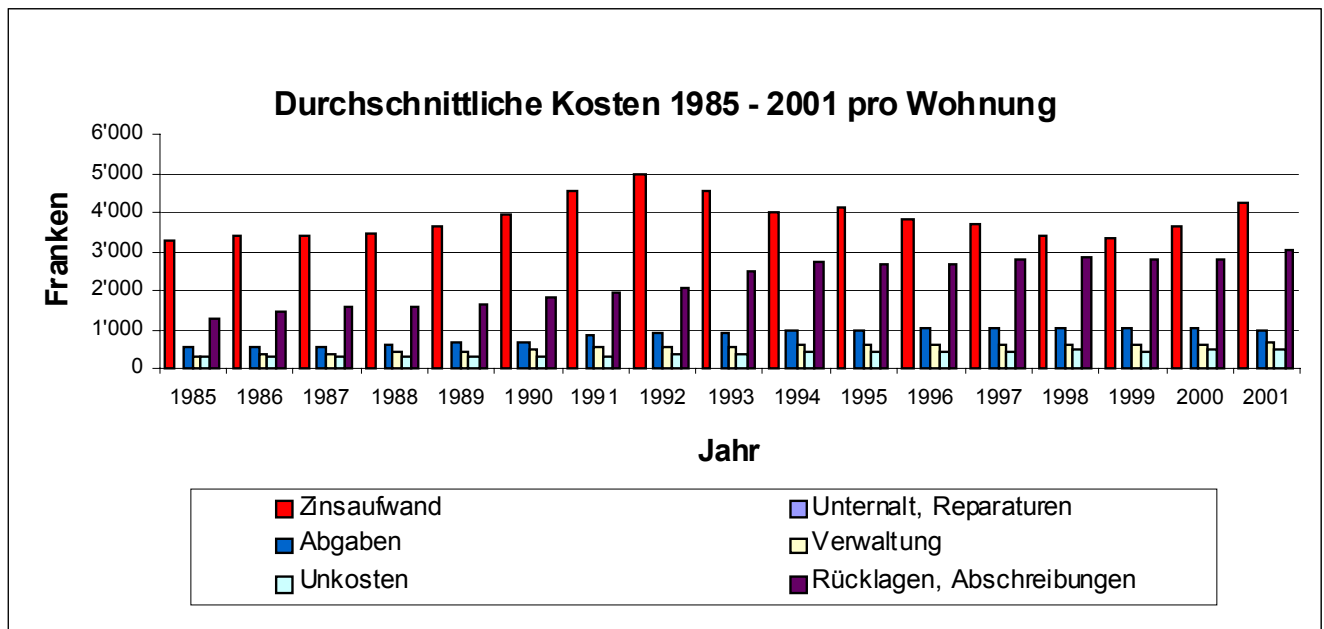
In der Grafik ist zu erkennen, dass der Zinsaufwand den grössten Posten unter all den anderen Kostenarten ausmacht. Mit einem Zuwachs von 562 Franken hatten dabei die Zinsen für das Fremdkapital die grösste Kostenansteigerung zu verzeichnen. 2001 wurden zwar die Hypothekarzinsen um einen Viertel Prozentpunkt gesenkt, jedoch konnten die Erhöhungen um insgesamt $\frac{3}{4}$ Prozent des Vorjahres damit

³³ B. Christen, F. Nigg, *Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften Rechnungsjahr 2001*, 2001, S. 3

nicht wettgemacht werden.³⁴ Bei dieser Grafik muss wiederum beachtet werden, dass zum Zeitpunkt des Berichtes Fremdkapital aufgenommen wurde, und sich somit der Fremdfinanzierungsgrad und damit auch die Zinskosten erhöht haben.³⁵

Die Kostenart Zinsaufwand hat nicht nur im Jahre 2000 auf 2001 den grössten Balken. Auf der nächstfolgenden Grafik ist deutlich zu erkennen, wie sich der Zinsaufwand seit 1985 entwickelt hat. Auch hier, wiederum, werden die meisten Aufwendungen dem Zinsaufwand verbucht.

Zeitraum 1985 – 2001 durchschnittliche Kosten pro Wohnung



Quelle: Kostenstatistik der Züricher Baugenossenschaften, 2001
Abbildung 9: Durchschnittliche Kosten 1985 – 2001 pro Wohnung

³⁴ *Ibid.*, S. 3

³⁵ *Ibid.*, S. 3

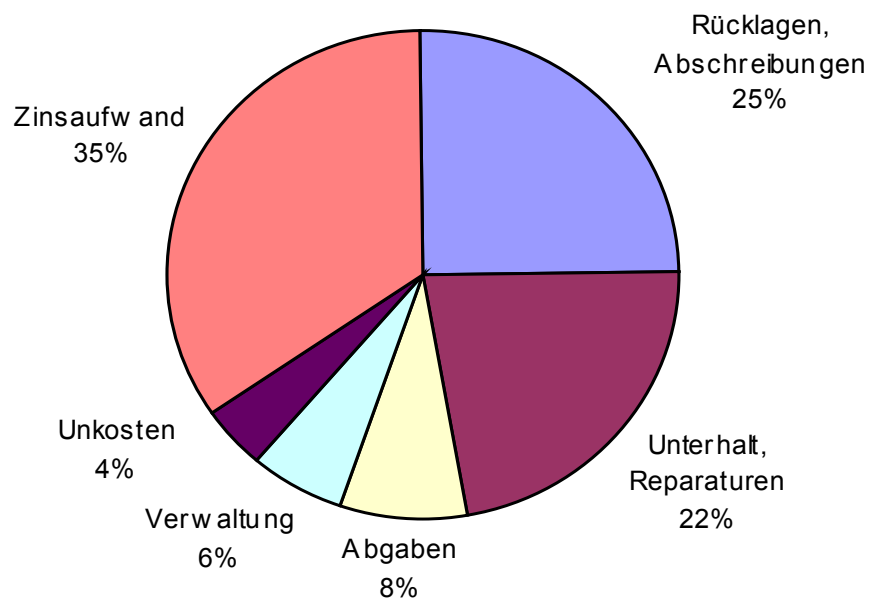
2.4.2 VERWENDUNG DES MIETFRANKENS

Der „Mietfranken“ wurde zur Vereinfachung eingesetzt, um die Verwendung der Kosten zu dokumentieren. Da Mietkosten und Mieterträge eng beieinander liegen, kann mit Hilfe des Mietfrankens veranschaulicht werden, für welche Kosten die Einnahmen aus den Mieterträgen investiert werden.

Die Mietzinsen stiegen von 944 Franken im Monat im Jahr 2000, auf neu 1'000 Franken im Monat im Jahr 2001. Somit konnten die Mieterträge eine Zunahme von 5.9 Prozent verzeichnen.³⁶ Damit liegen die Erträge rund 0.2 Prozent unter den Kosten.

Zur Veranschaulichung der Verwendung des Mietfrankens 2001 ist ein Kreisdiagramm erstellt worden.

Verwendung des Mietfrankens 2001



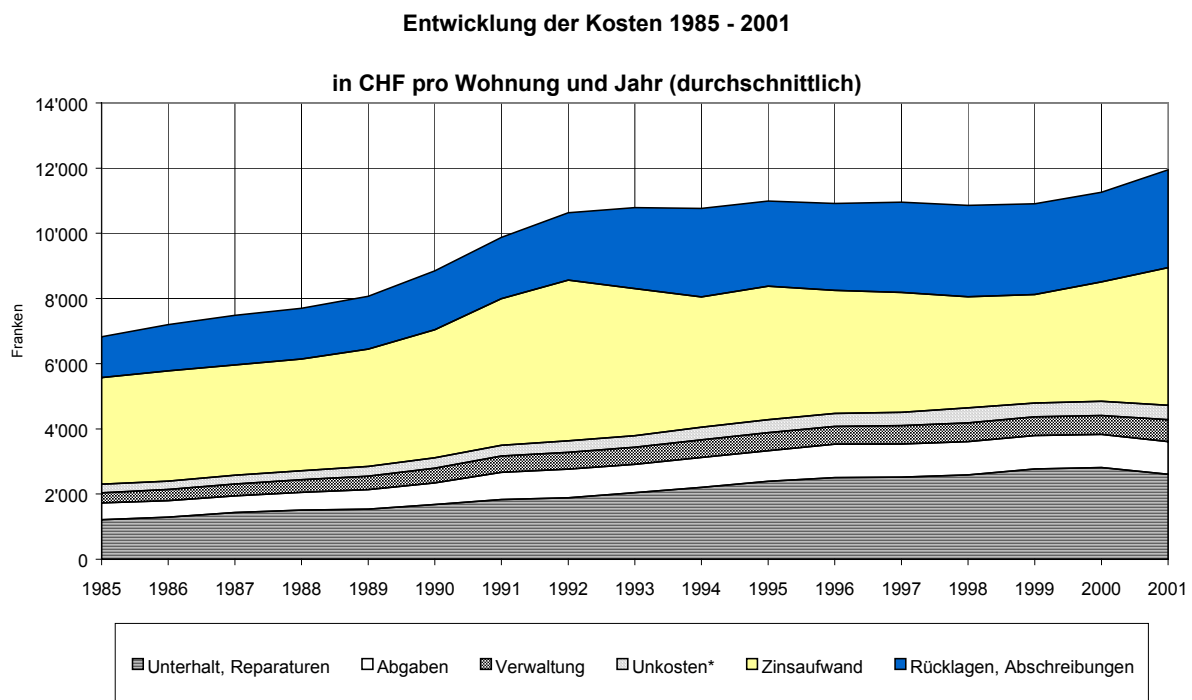
Q
AI

³⁶ Ibid., S. 5-6

Der grösste Teil macht, wie nicht anders zu erwarten war, der Zinsaufwand aus. Ein Drittel des Kuchens, mit 35 Rappen gehen an die Kapitalgeber. Die Kapitalgeber sind nebst den Banken, Pensionskassen und Versicherungen die MieterInnen welche in Form von Einlagen in die Darlehens- oder Depositenkassen Fremdkapital zur Verfügung stellen. Ihr Anteil ist mit 10 Prozent marginal.

2.4.3 DIE KOSTEN IM ZEITABLAUF³⁷

Aus den bisherigen Abbildungen ist ersichtlich, dass der Zinsaufwand immer den grössten Teil der Kosten ausmacht. Dies zeigt uns auch nachfolgende Grafik, welche die Kosten über einen Zeitraum von 17 Jahren darstellt.



Quelle: Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, 2001
Abbildung 11: Entwicklung der Kosten

Zwei Phasen zeichnen diese Grafik aus. Die erste Phase dauert von 1985 bis 1992, bis zum Beginn der Immobilienkrise. Die zweite Phase erstreckt sich von 1992 bis 2001, dem Zeitraum nach der Immobilienkrise. Während der ersten Phase ist ein

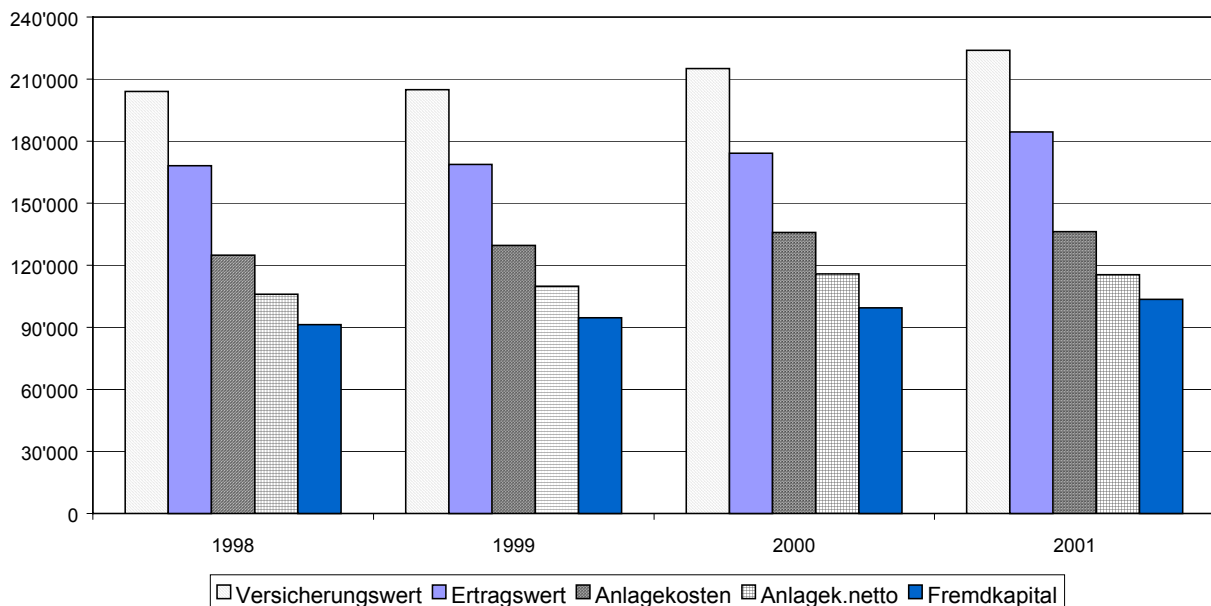
³⁷ *Ibid.*, S. 8

deutlicher Anstieg der Kosten erkennbar. Parallel dazu steigen die Mieterträge ebenso von Jahr zu Jahr an. Erwartungen, dass die Mieterträge ins Endlose steigen würden, haben sich mit der Einläutung der zweiten Phase, nicht bewahrheitet. Die Gesamtkosten stagnieren und blieben weiterhin nahezu konstant. Was den Zinsanteil ausmacht, so bildete sich der zwischen 1992 und 1999 laufend zurück. Dies erlaubt es, die steigenden Kosten von anderen Aufwandpositionen aufzufangen und die Unterhaltskosten und Rücklagen zu erhöhen. 1999 als der Hypothekarzins wieder zu steigen begann, stieg der Zinsaufwand parallel dazu auch an. Seit 2001 sind die Hypothekarzinsen ständig am Sinken. Die Folge davon ist, dass sich die Zinskosten reduzieren, sofern nicht erneut Fremdkapital aufgenommen wird. Dies würde sich dann aufgrund der mehr zu bezahlenden Fremdkapitalzinsen, auf den Zinsaufwand durch eine Zunahme dieser Kostenart bemerkbar machen.

2.5 ENTWICKLUNG DER FREMDKAPITALFINANZIERUNG

Wie bereits erwähnt, hängt die Kostenart Zinsen nicht nur mit der Veränderung des Hypothekarzinses zusammen, sondern auch mit der Aufnahme der Fremdfinanzierung. Wird aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen mehr Fremdkapital aufgenommen, so schlägt sich dies im Zinsaufwand nieder. Die nachfolgende Grafik zeigt uns die Werte des Fremdkapitals von 1998 bis 2001 der Zürcher Baugenossenschaften.

Wohnungswerte und Finanzierung 1998 - 2001 in CHF



Quelle: Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften, 2001
Abbildung 12: Wohnungswerte und Finanzierung 1998 – 2001 in CHF

Was hier wiederum auffällt ist, dass das Fremdkapital seit 1998 ständig zugenommen hat. Die Gründe hierfür sind, wie bereits erwähnt, auf die günstigen Finanzierungsbedingungen zurückzuführen.

2.5.1 SCHLUSSFOLGERUNG

Wie wir anhand der (Abbildung 11) feststellen konnten, ist die Kostenart Zinsaufwand am stärksten belastet. Von 1985 bis 1992 (Immobilienboom) ist eine ständige Zunahme des Zinsaufwandes zu verzeichnen, was auf das hohe Niveau des Hypothekarzinseszinses zurückzuführen ist. Im Verlaufe der darauffolgenden Jahre ist eine sinkende Entwicklung bei den Hypothekarzinsen und parallel dazu auch beim Zinsaufwand zu beobachten. Seit 1999 verzeichnet der Zinsaufwand jedoch eine Zunahme. Dies ist insoweit nicht überraschend, da demgegenüber ein tiefes Hypothekarzinsniveau steht, was die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital begünstigt, und sich dies wiederum auf den Zinsaufwand mit einer Erhöhung dieser Kostenart ausschlägt. Abschliessend kann folgendes gesagt werden: Der Zinsaufwand, und das ist unum-

stritten, macht den grössten Posten unter all den anderen Kostenarten aus. Dennoch müssen andere Einflüsse wie der Umstand eines erhöhten Fremdfinanzierungsgrad aufgrund vorteilhafter Bedingungen, Beachtung geschenkt werden.

2.6 HYPOTHEKARISCHE VERSCHULDUNG

Die inländischen Hypothekarforderungen der Banken beliefen sich im Februar 2003 auf 518 Milliarden Schweizer Franken. Dies bedeutet, dass die hypothekarischen Kredite rund zwei Drittel aller inländischen Kredite, insgesamt 711 Milliarden, ausmachen.³⁸ Wie bereits erwähnt, treten nebst den Banken vor allem Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen als Anbieter von Hypothekarkrediten auf. Der Marktanteil der beiden letzteren ist jedoch mit 13 Prozent relativ bescheiden. Den weitaus grössten Anteil an Hypothekarkrediten vergeben die inländischen Banken. Die beiden Grossbanken und die Kantonalbanken beherrschen hierbei den Hypothekarmarkt.

Hypothekarische Verschuldung in der Schweiz seit 1992

Wichtige Darlehensgeber	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	in Milliarden Franken am Jahresende									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Banken ¹	395,7	405,9	425,8	440,1	460,1	475,8	487,8	501,3	505,8	521,7
Versicherungen ²	31,9	31,6	31,4	31,0	30,6	30,8	31,3	31,3	31,7	.
Pensionskassen ³	25,2	25,8	26,4	26,5	26,5	26,3	26,2	26,0	24,7	.
Bund und öffentliche Unternehmungen	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4	2,6	2,8	2,9	3,1

Quelle: www.snb.ch/banken/bankenwesen 2001 S.46

Abbildung 13: Hypothekarische Verschuldung in der Schweiz seit 1992

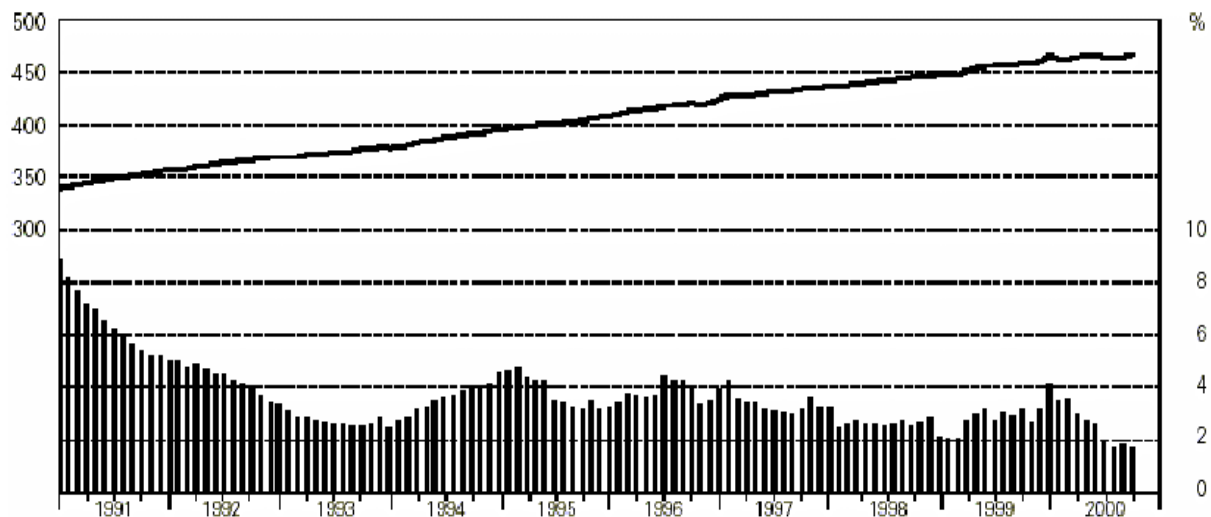
Die von den Banken gewährten Hypothekarkredite im Inland nahmen im Jahre 2001 um 3.1 Prozent zu. Der grösste Teil der Hypothekarkredite, 72 % vergaben die Banken an die Privaten Haushalte. An zweiter Stelle folgte mit einem Anteil von 24 % die privaten juristischen Personen.³⁹

³⁸ Statistisches Monatsheft SNB April / 2003, S. 28 und S. 35

³⁹ Statistisches Monatsheft SNB, *Bankenwesen*, 2001, S. 46

In der nachfolgenden Grafik (Abbildung 14) kann man die Entwicklung der inländischen Hypothekarforderungen von 1991 bis 2000 verfolgen. Die Säulen zeigen dabei die Veränderungen in Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahresmonat an.

Hypothekarforderungen im Inland



Quelle: SNB, Statistisches Monatsheft, 2000, S. 13
Abbildung 14: Hypothekarforderungen im Inland

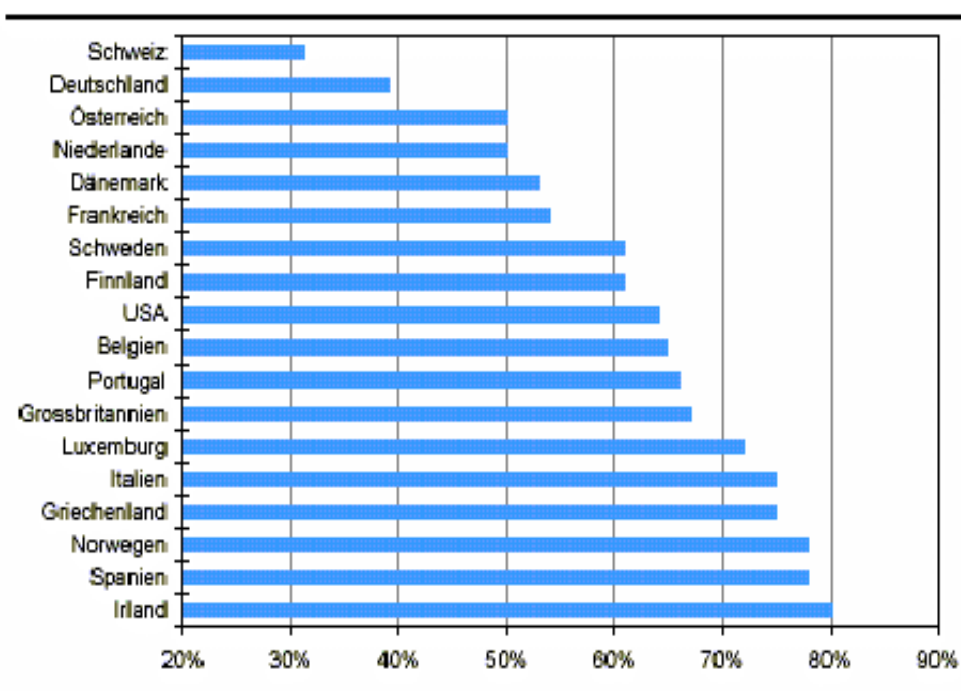
Die hohe Hypothekarverschuldung kann man auf folgende Gründe zurückführen: Zunächst einmal sind die Bodenpreise, bedingt durch die Bodenknappheit, in der Schweiz sehr hoch. Hinzu kommen erhebliche Baukosten aufgrund des hohen Ausbaustandards der Liegenschaften und aufgrund des hohen Lohnniveaus der Handwerker und Bauarbeiter. Ein weiterer Grund für die hohe Verschuldung dürfte darin zu suchen sein, dass in der Schweiz die 1. Hypothek, nicht zuletzt aus steuerlichen Überlegungen, oft nicht amortisiert wird. Und nicht zu vergessen sind die günstigen Finanzierungsbedingungen in der Schweiz aufgrund des tiefen Hypothekarzinses. Die hohe hypothekarische Verschuldung von ca. 74'000 Franken pro Kopf könnte auf eine hohe Wohneigentumsquote hinweisen. Dem ist jedoch nicht so. Die Schweiz hat eine sehr tiefe Wohneigentumsquote.

2.7 WOHNUNGSMARKT

2.7.1 WOHNEIGENTUMSQUOTE

Die Schweiz wird als Volk von Mieter bezeichnet. Dies wird deutlich indem man die Eigentumsquote der Schweiz mit vergleichbaren Ländern vergleicht. Die Schweiz liegt mit einer Eigentumsquote von lediglich 30 Prozent (Abbildung 15) ziemlich weit hinten. Dies überrascht auf den ersten Anblick angesichts der Tatsache, dass die Hypothekarzinsen im internationalen Vergleich tief liegen und die Hypothekarverschuldung pro Kopf sehr hoch ist.

Wohneigentumsquoten im internationalen Vergleich

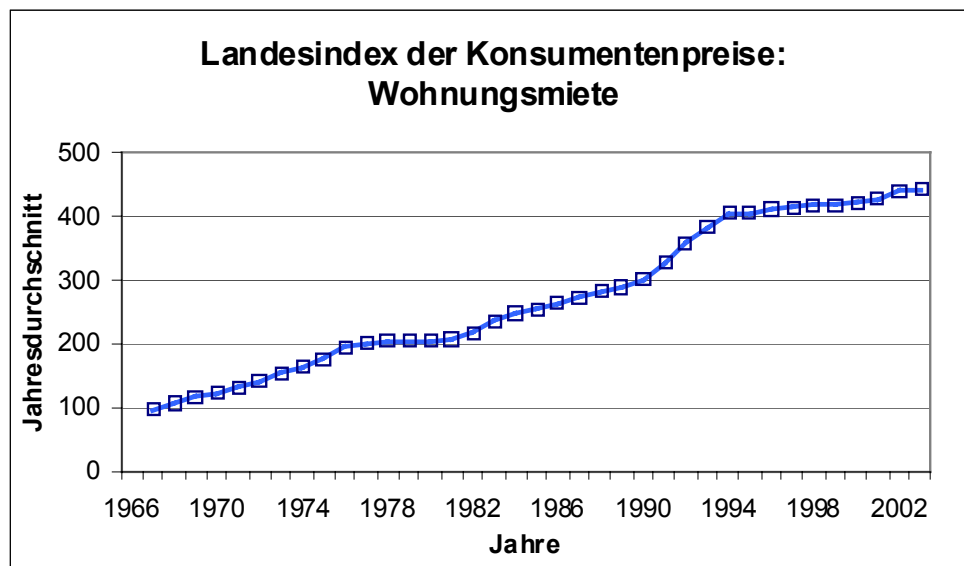


Quelle: Credit Suisse, *Der Schweizer Immobilienmarkt Fakten und Trends*, 2002, S. 16
Abbildung 15: Wohneigentumsquote im Vergleich

Die Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote sind folgende: Ein Eigenheim weist nicht unbedingt einen höheren Qualitäts- oder Ausbaustandard auf. Die Mietwohnungen in der Schweiz verfügen, im europäischen Vergleich, ebenso über einen sehr hohen Qualitätsstandard. Auch in bezug auf die Steuern fehlt es in der Schweiz an

Anreize, um sich ein Eigenheim zu erwerben. Der Eigenmietwert wird als hypothetisches Einkommen definiert und wird demzufolge versteuert. Hinzu kommt noch die bescheidene staatliche Wohneigentumsförderung.⁴⁰

2.7.2 MIETPREISENTWICKLUNG



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2003

Abbildung 16: Landesindex der Konsumentenpreise: Wohnungsmiete

Wie aus der Grafik ersichtlich ist, steigen die Wohnungsmieten von Jahr zu Jahr an. Seit 1991 ist jedoch eine sinkende Entwicklung bei den Hypothekarzinsen zu beobachten. Wie kann es da sein, dass die Mitausgaben zwischen 1990 und 2002 um sage und schreibe 36 Prozent gestiegen sind?⁴¹ Wurden die Hypothekarzinsenkungen den Mietern nicht weitergegeben? Es ist bekannt, dass bei einer Zunahme der Hypothekarzinsen die Vermieter schnell daran denken, diese dem Mieter zu überwälzen. Bei einer Hypothekarzinsenkung dauert die Überwälzung auf den Mietzins meistens länger. Die Frage, welche an dieser Stelle aufkommt, ist, wie stark die Hypothekarzinsen mit den Mietenzinsen in Zusammenhang stehen. Von Gesetzes wegen sind die Mieten an den Hypothekarzinsatz gekoppelt, aber wie sieht es mit der Überwälzung aus? Nachfolgende Grafik zeigt aufgrund der Hypothekarzinsentwick-

⁴⁰ Credit Suisse, *Immobilienmarktanalyse*, 2002, S. 31

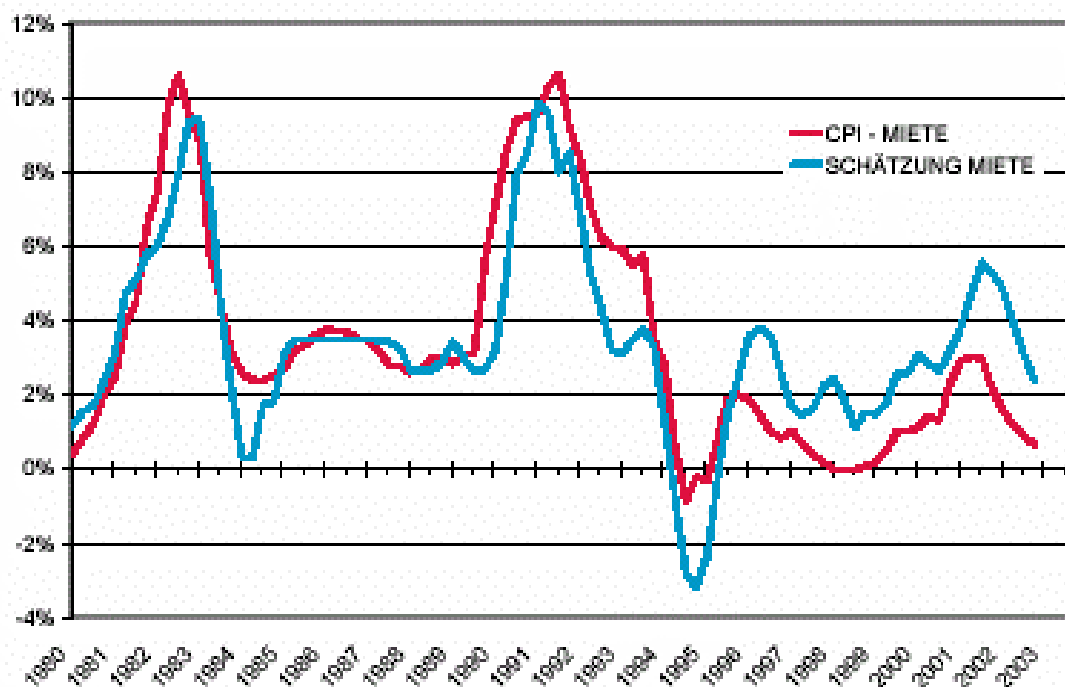
⁴¹ Bundesamt für Statistik, *Wohnungsmiete*, 2003

lung die geschätzte Mietpreisentwicklung und stellt diese der tatsächlichen Mietpreisentwicklung gegenüber.

2.7.2.1 TATSÄCHLICHE VERSUS GESCHÄTZTE MIETPREISENTWICKLUNG

Tatsächliche versus geschätzte Mietpreisentwicklung

In %: Prognose auf Basis der Hypothekarzinsentwicklung 1960 - 2002



Quelle: Credit Suisse Spotlight: *Welche Reform braucht das Schweizer Mietrecht*, 2003, S. 4
Abbildung 17: Tatsächliche versus geschätzte Mietpreisentwicklung

Mit diesem Modell, welches nur die Hypothekarzinsentwicklung als erklärende Variable enthält ([Schätzungen, Miete](#)) lassen sich 70 Prozent der Veränderungen der Mietpreiskomponente des Konsumentenpreisindizes ([CPI-Miete](#)) erklären.⁴² Somit eignet sich dieses Modell als eine gute Prognosemöglichkeit für Mietpreisentwicklungen. Zusätzlich sieht man, dass die Überwälzungsmöglichkeiten des Hypothekarzinses aufgrund des nahezu gleichen Verlaufes beider Kurven, ausgenutzt wurde.

⁴² Credit Suisse Spotlight, *Welche Reform braucht das Schweizer Mietrecht*, 2003, S. 3

Seit 1996 jedoch liegt die **CPI-Miete** 2 Prozentpunkte unterhalb der geschätzten Kurve. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zu jener Zeit neue Wohnungen deutlich billiger angeboten wurden. 1994 bzw. 1995 war eine starke Überproduktion zu verzeichnen. Dies führte dann zu einem Angebotsüberhang, welcher die Bestandesmieten drückte. Die Mietpreise der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen sind daraufhin um ca. 30 Prozent eingebrochen.⁴³ Auf der anderen Seite sind bei Wohnungen der Erstvermietung die Wohnungsmieten geradezu explodiert (+15 Prozent)⁴⁴ vor allem im Raum Zürich, da dort zur Zeit eine Wohnungsknappheit herrscht. Als Fazit kann aufgrund der Entwicklungen in der Abbildung 17 festgehalten werden, dass entscheidend für Mietpreisentwicklungen Angebots- bzw. Nachfragebedingungen auf dem Wohnungsmarkt und nicht der Hypothekarzinsatz ist.

2.7.3 LEERWOHNUNGSZIFFER

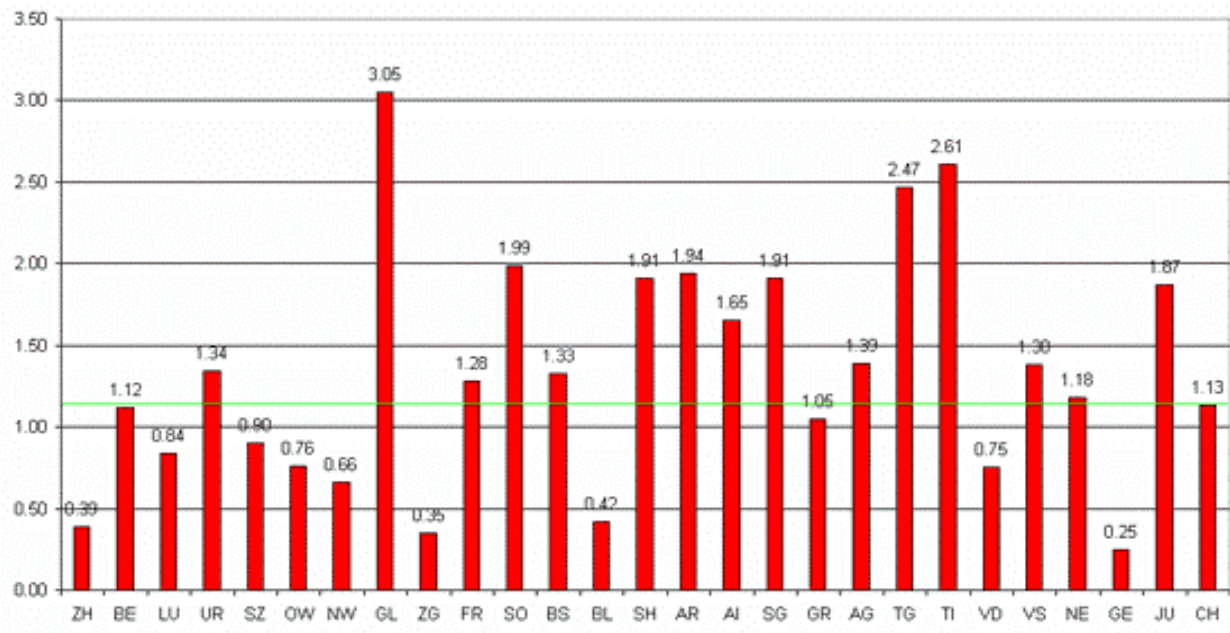
Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt hängt stark von der Leerwohnungsziffer ab. Da, die Schweiz ein kleines Land mit begrenztem Wohnraum ist, geht man von einer durchschnittlichen Leerwohnungsziffer von 1.4 Prozent aus.⁴⁵ Dies wiederum hängt stark von Kanton zu Kanton und dessen Entwicklungstendenzen ab. Die Unterschiede könnten nicht grösser sein, so kann in einem Kanton die Leerzifferwohnungsquote beispielsweise 0.5 Prozent sein. In einem anderen Kanton, welcher angrenzt, d.h. es liegen nur wenige Kilometer dazwischen, kann die Leerzifferwohnungsquote bereits 3.05 Prozent betragen. Die nachfolgende Grafik zeigt uns wie viel Prozent den Leerwohnungsbestand in der verschiedenen Kantonen ausmacht.

⁴³ Credit Suisse, *Der Schweizer Immobilienmarkt: Fakten und Trends*, 2000, S. 32

⁴⁴ Credit Suisse Spotlight, *Welche Reform braucht das Schweizer Mietrecht*, 2003, S. 3

⁴⁵ Credit Suisse, *Der Schweizer Immobilienmarkt – Fakten und Trends*, 2003, S. 16

Leerwohnungsbestand in Prozent am 1.6.2002

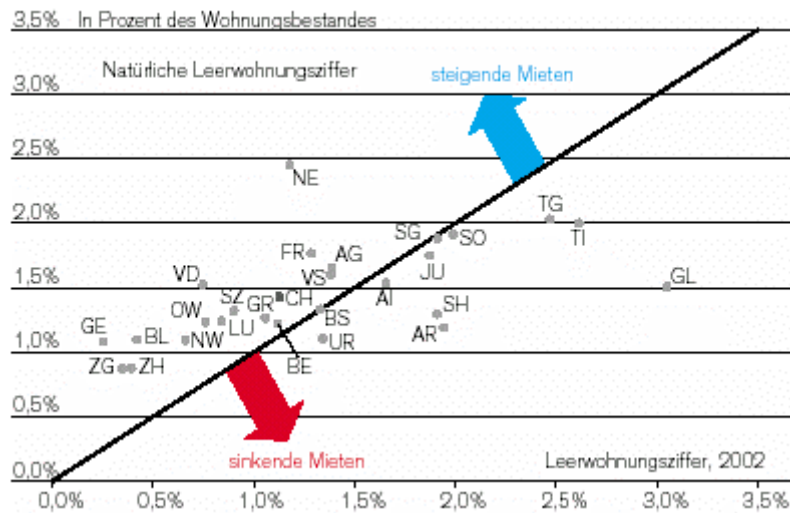


Quelle: BWO, Immobilienmarkt, Statistik
Abbildung 18: Leerwohnungsbestand 1.6.2002

Aufgrund des nicht transparenten Marktes und der starken Regulierung des Marktes werden die Mieten anstatt über einen Gleichgewichtspreis über die Leerstandsentwicklung definiert. Diese „natürliche Leerwohnungsziffer“ ist der Barometer der Wohnungsmärkte.

Wie bereits erwähnt und aus der Grafik ersichtlich, herrschen grosse Differenzen zwischen den verschiedenen Kantonen. Zürich und Genf liegen dabei mit 0.5 bzw. 0.25 Prozent an Leerwohnungen ziemlich weit hinten. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da in Zürich und Genf zur Zeit eine Angebotsverknappung besteht. Einige Stimmen sprechen in diesen Kantonen bereits von einer Wohnungsnot. Diese tiefe Leerwohnungsziffer drückt sich auf die Mieten aus. Liegt die natürliche Leerwohnungsziffer über der beobachteten Leerwohnungsziffer, so übersteigt das zur Verfügung stehende Angebot die Nachfrage, was mit einer gewissen Verzögerung zu Korrekturen der Mietpreise führt und man erwartet steigende Mieten. Liegt die natürliche Leerwohnungsziffer unterhalb der beobachteten Leerwohnungsziffer, so sind sinkende Mieten zu erwarten. Dies trifft insbesondere für die Kantone der Ostschweiz zu. (Abbildung 18)

Natürliche Leerwohnungsziffern der Schweizer Kantone

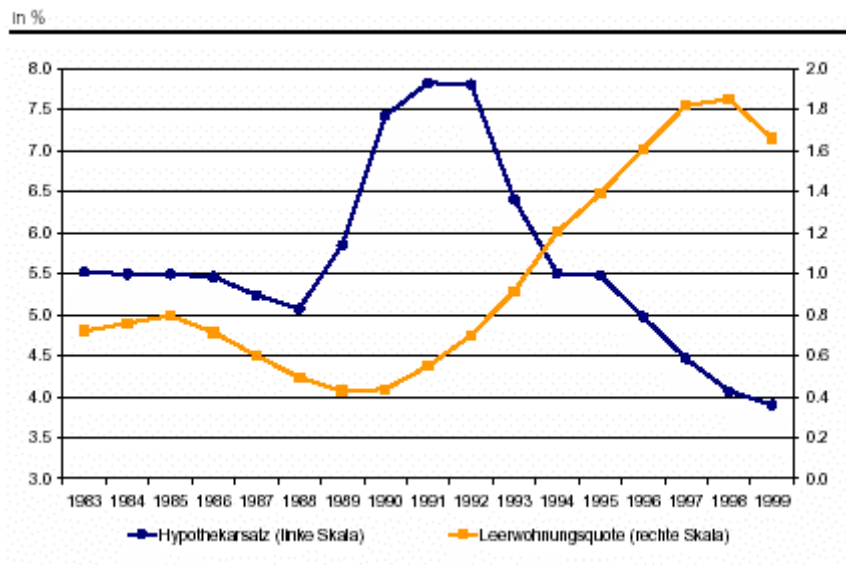


Quelle: Credit Suisse, *Der Schweizer Immobilienmarkt - Fakten und Trends*, 2003, S.16
Abbildung 19: Leerwohnungsziffer der Schweizer Kantone

Wie bereits erwähnt, hängt der Wohnimmobilienmarkt u.a. von den Finanzierungsbedingungen ab. Die Leerwohnungsquote steht dabei in direktem Verhältnis zur Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Wie verhält sich die Leerwohnungsquote im Verhältnis zum Hypothekarzinsatz?

Aus der Grafik ist ersichtlich, dass bei einem Anstieg der Hypothekarzinsen die Leerwohnungsquoten sinken. Dies hat folgenden Grund: steigen die Hypothekarzinsen, so wird weniger in die Bautätigkeit investiert, und somit sinken auch die Bestände der Leerwohnungen.

Entwicklung des Hypothekarzinsatzes sowie der Leerwohnungsquote in der Schweiz



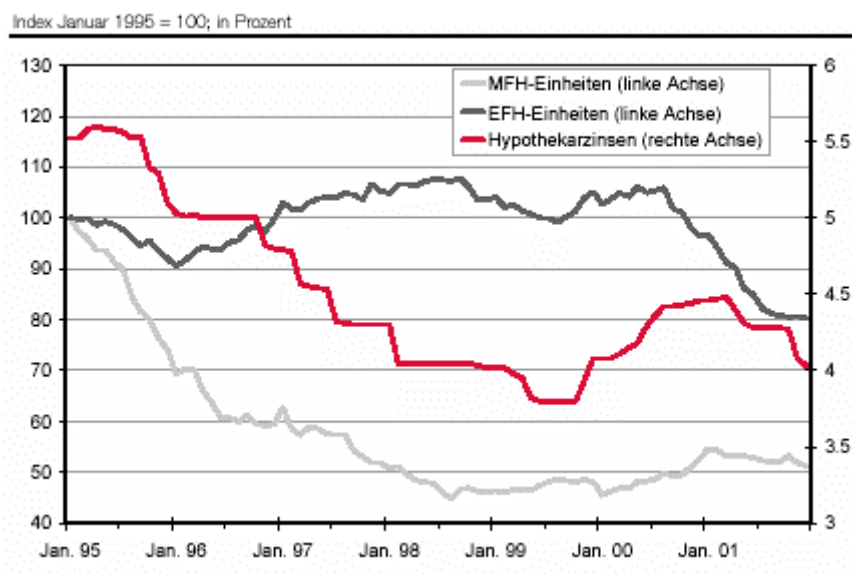
Quelle: Credit Suisse, Der Schweizer Immobilienmarkt – Fakten und Trends, 2000, S. 10

Abbildung 20: Entwicklung des Hypothekarzinsatzes und Leerwohnungsquote in der Schweiz

2.7.4 BAUTÄTIGKEIT IN DER SCHWEIZ

Die Prognosen in Bezug auf die Bautätigkeit weisen eine schwache Wohnbautätigkeit in den kommenden Jahren auf. Dies ist insoweit verwunderlich, da die Finanzierungsbedingungen mit den niedrigen Hypothekarzinsen eigentlich zu einer regen Bautätigkeit anregen. Nachfolgend untersuchen wir deshalb den Zusammenhang zwischen der Senkung des Hypothekarzinses und der tatsächlichen Bautätigkeit in der Schweiz und welchen Einfluss andere Faktoren auf diese haben.

Baubewilligungsindex und Hypothekarzinsen



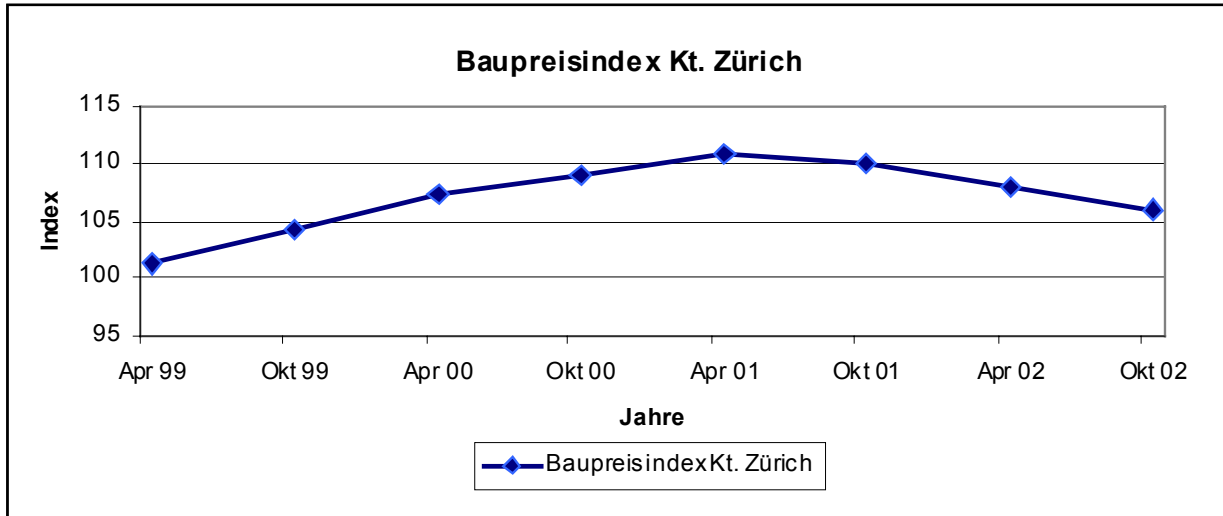
Quelle: Credit Suisse, *Der Schweizer Immobilienmarkt: Fakten und Trends*, 2002 S. 16
Abbildung 21: Baubewilligungsindex und Hypothekarzinsen

Wie wir aus der Grafik erkennen können, fördert zwar der tiefe Zins die Nachfrage nach Liegenschaften, jedoch üben das Einkommensniveau, um den Traum der eigenen vier Wände überhaupt finanzieren zu können, und die demographische Entwicklung einen viel grösseren Einfluss auf die Wohnbautätigkeit aus. Auch die Leerwohnungsquote spielt bei der Investition in ein Mietobjekt eine grosse Rolle. Tiefe Leerstände ermutigen zu Investitionen, da das Risiko eines Mietertragsausfall dadurch verhindert werden kann. Dies zeigt sich besonders ab 1995, da verlaufen die Entwicklungen der Baubewilligungen im Mietwohnungsbau geradezu parallel zur Zinsentwicklung. Das wiederum bedeutet, dass der Zusammenhang des Hypothekarzinsniveau und der Bautätigkeit weniger ausgeprägt ist, als dies allgemein vermutet wird. Die Grafik vermittelt sogar gerade die gegenteilige Entwicklung.

2.7.4.1 BAUPREISE

Die Entwicklung der Baupreise im Kanton Zürich wird in der nachfolgenden Grafik aufgezeigt.

Baupreisindex Kanton Zürich



Quelle: Bundesamt für Statistik
Abbildung 22: Baupreisindex Kanton Zürich

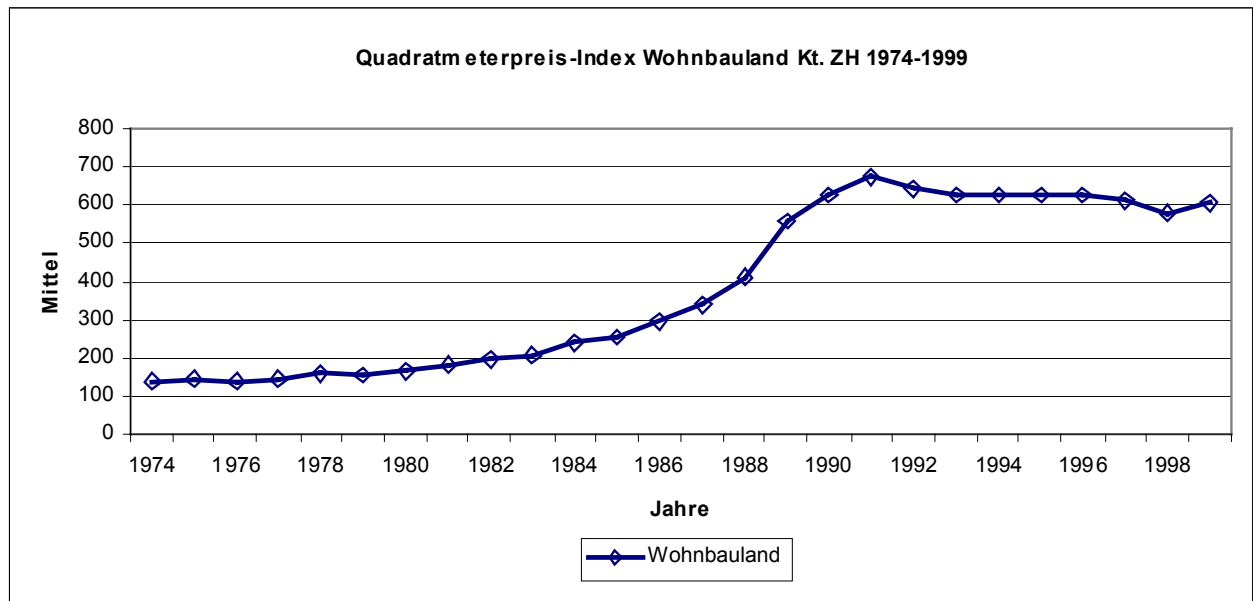
Wie aus der Grafik ersichtlich, ist in der Bautätigkeit seit 2000 eine Senkung von 5 Prozent zu verzeichnen. Die Herstellungskosten für eine Wohnung sind somit günstiger geworden. Vergleicht man diesen Verlauf mit der Entwicklung der Wohnungsmiete, (Abbildung 16) ist eine gegenläufige Entwicklung zu beobachten. Was wiederum beweist, dass die Mietkosten mit dem Gleichgewichtsspiel von Angebot und Nachfrage zu tun haben.

2.7.4.2 BODENPREISE

In der Schweiz gibt es keine einheitlichen Bodenpreisstatistiken. Die Bodenpreise entwickeln sich je nach Kantonen und Gemeindetypen unterschiedlich. Unterschiede weisen ebenso die Lage und die Qualität der einzelnen Grundstücke auf. Ausserdem ist der Bodenpreis von Nachfrage und Angebot abhängig, in welcher sich auch die persönlichen Präferenzen der Käufer widerspiegeln. So lässt sich denn nur für vergleichbare Grundstücke ein homogener Bodenpreis errechnen.

Die folgende Grafik zeigt den langjährigen Verlauf der Bodenpreise im Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich)

Quadratmeterpreis-Index: Wohnbauland Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich)



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich

Abbildung 23: Quadratmeterpreis-index: Wohnbauland Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich)

Die Tabelle weist auf die laufenden Preise und den Verlauf der Bodenpreise für das Wohnland hin. Hier wiederum zu sehen, dass in den 90er Jahren die Bodenpreise in die Höhe schnellten. Seit den 90er Jahren weisen die Bodenpreise im Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich) jedoch einen konstant sinkenden Verlauf auf. So sind die Bodenpreise seit den 90er Jahren um 4 Prozent gesunken.

2.8 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Aus den zahlreichen Grafiken konnten wir sehen, dass Angebot und Nachfrage die Mietpreise bestimmen. Das Marktgleichgewicht wird über die Leerwohnungsziffer definiert, statt über einen Gleichgewichtspreis. Weiter konnten wir anhand des Wohnungsmietindex feststellen, dass die Mieten seit den 90er Jahren um 36 Prozent angestiegen sind. Der Hypothekarzins ist jedoch während diesem Zeitraum deutlich gesunken (von 7 Prozent auf 3.25 Prozent) und weilt jetzt auf seinem historischen Tief. Die Bodenpreise im Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich) dagegen verzeichneten eine Senkung von 4 Prozent seit den 90er Jahren. Die Baupreise verzeichneten e-

benso seit 1991 eine sinkende Tendenz. Nicht zu vergessen ist die Verschuldung im Inland, welche ebenso eine Zunahme aufweist und zu guter Letzt ist noch der zunehmende Zinsaufwand. Was lassen diese Zunahmen bzw. Abnahmen denn für Schlüsse zu, und wie steht es mit deren Zusammenhang?

Wie wir aus der Kostenstatistik gesehen haben, macht der Zinsaufwand 35 Prozent der gesamten Kosten für eine Wohnung aus. In der Kostenartenrechnung macht der Zinsaufwand dabei den grössten Posten aus. Auch konnte festgestellt werden, dass der Zinsaufwand seit 1999 eine Zunahme verzeichnet. Diese Zunahme ist, den günstigen Finanzierungsbedingungen aufgrund des tiefen Hypothekarzinsniveaus zuzuschreiben. Parallel dazu ist auch die inländische Verschuldung aufgrund des vorteilhaften Hypothekarzinsniveaus angestiegen.

Ferner haben wir die Mietpreisentwicklung angeschaut. Hierbei konnten wir ebenso eine Zunahme feststellen und dies trotz der sinkenden Hypothekarzinsen. Hier stellt sich nun die berechtigte Frage, ob die Hypothekarzinsenkung dem Mieter nicht überwältigt wurde. Anhand der (Abbildung 17) ist aufgrund des Verlaufs beider Kurven zu erkennen, dass eine Überwälzung der Hypothekarzinsätze auf den Mietpreis stattgefunden hat. Wie erklärt sich dann dieser Mietpreisanstieg? Bei der Entwicklung des Mietpreises dürfen das Angebot und die Nachfrage, welche den Preis über die Leerwohnungsquote bestimmen, nicht ausser Acht gelassen werden. Das Angebot und die Nachfrage spielen, wie bereits erwähnt, bei der Mietpreisbildung eine zentrale Rolle. Da zurzeit eine Angebotsverknappung vor allem im Raum Zürich und Genf herrscht, können höhere Mieten verlangt werden. Die Vermieter müssen durch die Angebotsverknappung das Risiko eines Mietertragsausfalls nicht befürchten

Zur Bautätigkeit: Anhand der Abbildung 21 haben wir erkannt, dass die Bautätigkeit nicht alleine vom Hypothekarzinsniveau abhängt. Andere Faktoren wie das Einkommen und die demographische Entwicklung haben einen viel grösseren Einfluss auf die Wohnbautätigkeit.

Für die Bodenpreise lässt sich keine allgemein gültige Schlussfolgerung ziehen. Der Grund dafür liegt in der Tatsache, dass es in der Schweiz keine einheitlichen Boden-

statistiken gibt. Wir haben in unserer Arbeit die Quadratmeterpreise für das Wohnbauland im Kanton Zürich ausgewählt.

Als Schlussfolgerung können wir deshalb festhalten, dass die Mietpreise nicht aufgrund des Zinsaufwandes eine Zunahme verzeichneten, sondern aufgrund von Angebot und Nachfrage

3 DIE ZINSEN IM MAKROÖKONOMISCHEN KONTEXT

3.1 ZINSEN IM VERHÄLTNIS ZUM BIP

Wie verhalten sich die Zinsen in der Schweizer Wirtschaft? Welchen Stellenwert nehmen sie ein und wie hat sich dieser in den letzten Jahrzehnten gewandelt? In diesem Kapitel setzen wir die Zinsen in Relation mit dem BIP und versuchen daraus Schlüsse zu ziehen, die auf den Stellenwert des Zinses der heutigen Wirtschaft zurückführen. Des Weiteren ist dieses Kapitel sehr „Banken-verwandt“, wozu wir die Gelegenheit nutzen, einen makroökonomischen Einblick in die schweizerische Bankenwelt zu wagen. Was uns beim Bankenplatz Schweiz neben dem Zins noch interessiert, sind hauptsächlich die erzielten Einkommen und Arbeitsplätze des „Bankenclusters“.⁴⁶ Wieso macht ein solcher Ausflug in den Bankenplatz Sinn? Erstens sind die Banken die Institute die in der Schweiz mit überwältigender Mehrheit Kredite ausgeben. Zweitens sind gerade die Banken auch Betriebe die aktiv mit diesen Geldern arbeiten. Wir wollen also beobachten, ob die Zunahme der Bedeutung des Zinses eine Abnahme der Arbeitsplätze zur Folge hatte (weil es nahe liegt, dass Zinsen als so genannt „arbeitsloses Einkommen“ angesehen werden könnten). Oder ob uns gängige Statistiken Streiche spielen, weil die Stichmenge zu wenig genau umrissen/kommuniziert ist und somit leicht missverstanden werden kann. Ausserdem behandeln wir die Hypothekarzinsentnahmen aller Banken und deren Einfluss auf die Bauindustrie, respektive Bauinvestitionen.

⁴⁶ Michael E. Porter, Cluster And The New Economics Of Copetition, Harvard Buisness Review, 1. 11 1998

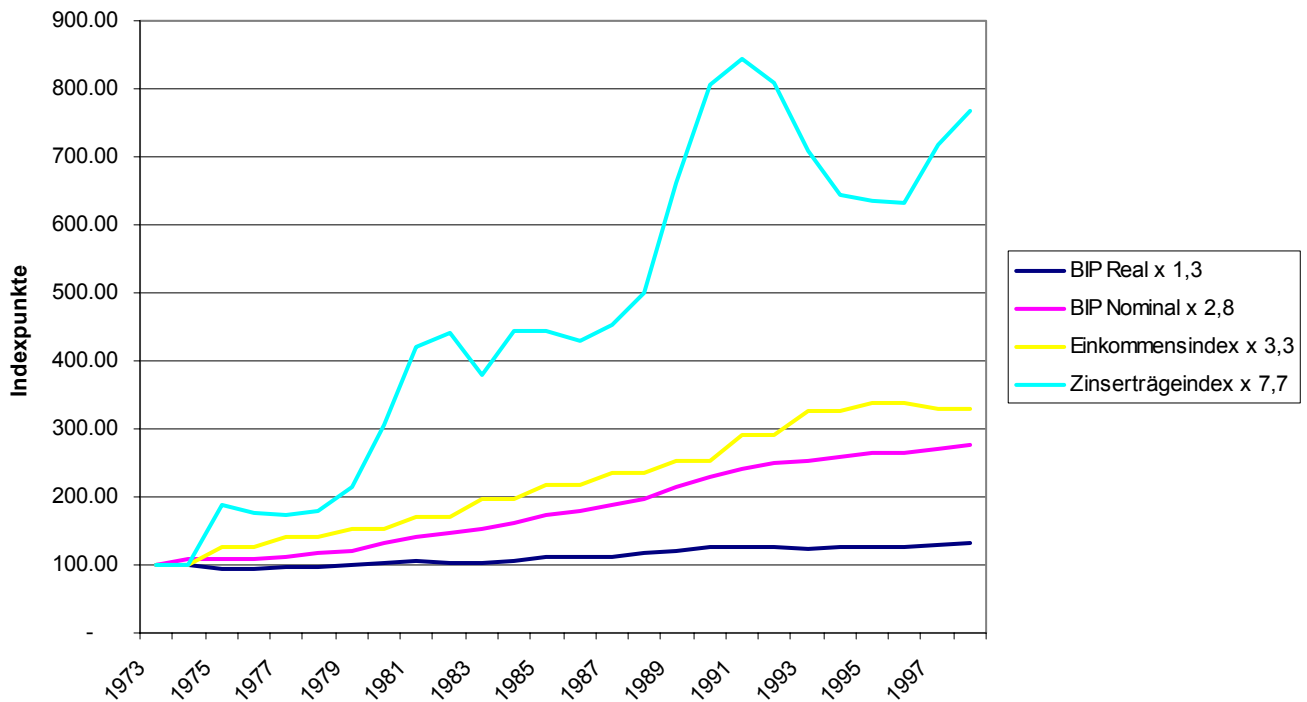
3.2 ENTWICKLUNG DER ZINSERTRÄGE ALLER BANKEN UND DES BIP

Sehen wir uns zu Beginn einmal die Grafik über die Entwicklung der Zinserträge der Banken im Vergleich mit der Entwicklung des BIP an (Abbildung 24). Die Zinserträge haben sich seit 1973 knapp verachtfacht. Das BIP hat jedoch real gerade mal 30% Zuwachs verzeichnen können. Entgegen unserer Erwartungen haben sich aber die Einkommen aus Erwerb und Vermögen in den letzten 30 Jahren auch beachtlich entwickelt. Sie stehen heute auf 330 Indexpunkten. Interessant ist auch die Volatilität der Zinserträge, so haben wir vor allem Ende der Achtzigerjahre einen regelrechten Gipfelansturm wahrgenommen, der aber nach fünf Jahren schon wieder Geschichte war. Wohlgermerkt aber immer noch auf einem stattlichen Niveau von über 600 Indexpunkten. Ende der Achtzigerjahre wurde stark investiert, um der von 1988 ausgegangenen Krise zu entweichen. Diese keynesianische Methode erneutes Wachstum herbeizuführen⁴⁷, führte zu einer grossen Fremdfinanzierungswelle. Diese Zinserträge fanden dann anfangs der Neunzigerjahre wieder ein Ende, wo der allgemeine Zinssatz auf ein niedrigeres Niveau fiel. Mitte der Neunzigerjahre wurde vor allem durch eine weltweite Tiefzinspolitik auf Wachstum gesetzt. Angeführt wurde dieser Trend von Federal Reserve Board der US Notenbank Alan Greenspan. Dies führte zu grossen Investitionen die häufig fremdfinanziert waren.

Bei näherer Betrachtung der Einkommen stellen wir keine Volatilität fest, wobei in der Schweiz nur Zahlen in Zweijahresabständen vorliegen (die in unserer Grafik von uns linear fortgezogen wurden). Trotzdem ist festzustellen, dass die Einkommen stetig und linear gewachsen sind. Die Volatilität der Zinsen zeigt uns bei einer zeitgleichen, stetigen Zunahme der Einkommen aus Erwerb und Vermögen deutlich auf, dass auch bei einer rückläufigen Zinsertragslage die Einkommen stetig und fast linear wachsen können. Diese Erkenntnis lässt uns darauf schliessen, dass die Einkommenszuwächse vorwiegend auf den Kapitalmärkten und weniger auf den Zinsmärkten geschehen sind.

⁴⁷ J. M. Keynes, Lord K. of Tilton *The General Theory of Employment, Interest and Money*, 1936

Prozentuale Entwicklung des Sozialproduktes im Vgl. zu den Zinserträgen der Banken



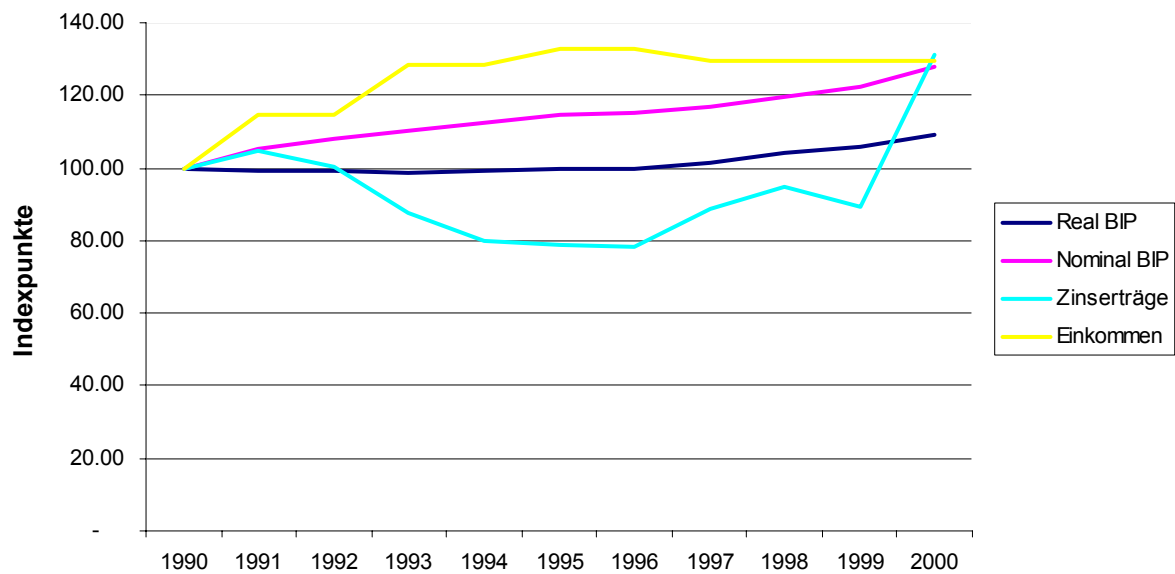
Quellen: Bundesamt für Statistik; Eidgenössisches Steueramt; Banken der Schweiz SNB T.40.12 (Zinsen und Dividendenerträge aller Banken)

Abbildung 24: Prozentuale Entwicklung des Sozialproduktes im Vergleich zu den Zinserträgen der Banken

Es ist erstaunlich wie sich das nächste Bild präsentiert. Untenstehend ist die exakt selbe Statistik zu sehen, mit einem Fokus auf die letzten 10 Jahre, anstatt wie vorhin der letzten 30. Da sehen wir deutlich wie die Zinserträge während der ganzen Neunzigerjahre weniger gewachsen sind als die Einkommen. Erst 1999 setzte ein grosser Zuwachs bei den Zinserträgen ein. Charttechnisch ist keine Parallele zu erkennen, was verblüffend ist. Während die Zinserträge sich volatil mal hoch und mal tief bewegen, steigt das Einkommen aus Erwerb und Vermögen kontinuierlich an – in der 30 jährigen Ansicht wie auch in der 10 jährigen Ansicht.

Offensichtlich wurden wie bereits erwähnt bei den Einkommen aus Erwerb und Vermögen in der letzten Dekade nicht über den Zins die stetig höheren Einkommen erzielt, sondern anderswie. Wie das genau erfolgte, versuchen wir im Abschnitt „Entwicklung der Zinsmargengeschäfte der Banken im Vergleich mit dem Anlagegeschäft“ zu beleuchten. Nach Betrachtung dieser „Nahaufnahme“ gehen wir verstärkt davon aus, dass die Kapitalerträge die Einkommen wachsen liessen.

Entwicklung des BIP im Vergleich zu den Zinserträgen der Banken

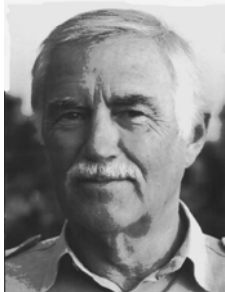


Quellen: Bundesamt für Statistik; Eidgenössisches Steueramt; Banken der Schweiz SNB T.40.12 (Zinsen und Dividendenerträge aller Banken)

Abbildung 25: Entwicklung des BIP im Vergleich zu den Zinserträgen der Banken

3.3 EXPERTENINTERVIEW

Herr Helmut Creutz doziert an der Universität Kassel (Bundesland Hessen, Deutschland). Ein Querdenker, der in der Wirtschaft von heute Krankheitserscheinungen sieht, die zum Kollaps der Marktwirtschaft in der heutigen Form führen. Er erstellte die Grafik „Prozentuale Entwicklung des Sozialproduktes im Vergleich zu den Zinserträgen der Banken“ für Deutschland, welche wir zum Anlass nahmen auch die Schweiz in dieser Hinsicht zu durchleuchten. Helmut Creutz stand für uns im April zu einem Interview bereit.

<p>Helmut Creutz</p> 	<p>Geboren: 1923</p> <p>Helmut Creutz widmet sich seit 1980 dem "verflixten Geld" und dessen Auswirkungen auf die Wirtschaft und Gesellschaft</p> <p>In zahlreichen Publikationen, Vorträgen und Seminaren legt er seine (eher unorthodoxen) wirtschaftsanalytischen Untersuchungen dar.</p> <p>Er hat seit 1990 einen Lehrstuhl an der Universität Kassel, Bundesland Hessen inne.</p>
---	---

Bruno F. Jufer: Vielen Dank, dass Sie sich spontan dazu entschieden haben mit uns dieses Email Interview zu führen. Wir sind gespannt auf ein Gespräch, das wohl viel Zündstoff für Diskussionen bietet.

Sie vertreten die Meinung, dass die Zinsbürde der heutigen Unternehmen einen erheblichen Anteil am BIP trägt und somit die Preise im Allgemeinen in die Höhe treibt.

Helmut Creutz: Alles in der Wirtschaft eingesetzte Kapital muss bekanntlich verzinst werden. Diese Kosten für das Kapital, gleichgültig ob für Eigen- oder Fremdkapital, müssen von jedem Produzenten oder Gewerbetreibenden ebenso in die Preise eingerechnet werden wie die Kosten für das Material und das Personal. Das heißt, die Kosten bzw. Preise eines Produktes oder einer Dienstleistung setzen sich im Wesentlichen aus diesen drei Posten zusammen, deren Anteile jedoch je nach Arbeits-, Material- und Kapitalintensität unterschiedlich sind. Bei einem handgeflochtenen Korb wird der Arbeitsanteil dominieren, bei Raffinerieprodukten oder Wohnungsmieten der Kapitalanteil. (Bei den

Mieten ist der Zinsanteil leicht nach zu rechnen. In Deutschland liegt er bei 60 bis 80 Prozent, in der Schweiz auf Grund der niedrigeren Hypothekenzinsen sicher deutlich niedriger. Ebenfalls kann man die unterschiedlichen Preisanteile häufig öffentlichen Kalkulationen entnehmen).

B. J: Wenn man nun aber die Komponente der Konkurrenzsituation in die Argumentation mit einbezieht, würde das doch die Preise drücken, da mehr investiert, schneller gewachsen würde und somit die „creative distruction“⁴⁸) vorantreiben würde. Voraussetzung dazu ist jedoch dass man die Preise an die Konsumenten weitergibt und nicht kartellartig die Margen hochhält, wie das in der Schweiz sehr häufig der Fall ist. Das wird von Schweizer Ökonomen allgemein als eines der allergrößten Probleme angesehen. Die fehlende Konkurrenz. Wie sehen Sie das?

H. C.: Genau so wie beim Absinken von Material- oder Personalkosten die Preise herunter gehen, so

⁴⁸ J. Schumpeter, G. S. Becker BaZ 16.02.1998

auch bei einem Rückgang der Kapitalkosten. Dies geschieht meines Erachtens unabhängig von der Produktionsentwicklung. Ob sich Kartelle gegen solche Marktpreisveränderungen wehren können, halte ich für sehr fraglich. Man denke nur an die Tankstellenpreise, die auf Veränderungen der Rohölkosten sehr schnell reagieren.

B. J.: Ganz interessant ist die Illustration des Bierdeckels auf dem steht, dass 30% des Preises des konsumierten Bieres auf Zinsen zurückzuführen sind. - Können Sie uns kurz schildern wie man zu dieser Folgerung gekommen ist? Und hätte jenes Bier, in einer zinslosen Wirtschaft, überhaupt ausgeschenkt werden können respektive hätte es auch existiert?

H. C.: Kapitalkosten lassen sich auch pauschal als Durchschnittsgrößen ermitteln. So lagen z.B. die von der Bundesbank ausgewiesenen Zinserträge der Banken, die man in etwa mit den gesamten Fremdkapitalkosten gleichsetzen kann, 2001 bei 382 Mrd Euro, das BIP bei 2071 Mrd Euro, woraus sich ein Prozentsatz von 18,4 ergibt. Da alle Kapital-, Material- und Personalkosten, direkt oder indirekt, letztlich in die Endverkaufspreise eingehen, kann man diese Fremdkapitalkosten rechnerisch auch auf die Ausgaben der Haushalte beziehen, die 2001 bei 1232 Mrd Euro lagen. Bezogen darauf ergibt sich also ein Durchschnittsanteil von 31 Prozent, der offensichtlich für das Bierbeispiel herangezogen wurde. Das heißt, die Zinsbelastungen für das schuldenfreie Sachkapital wurden dabei noch nicht einmal berücksichtigt.

Was nun die "zinslose Wirtschaft" betrifft (ich vermute, hier liegt ein Missverständnis vor, denn eine zinslose Wirtschaft gibt es selbstverständlich nicht, sondern allenfalls eine mit einem Zins um Null!), so würde bei einem Zins um Null das Bier genau so ausgeschenkt, da ja die unternehmerischen Gewinne nicht verschwinden. Das Bier wäre dann jedoch rechnerisch um jene 30 Prozent Kapitalkosten billiger. (Meines Wissens gibt es z.B. in der Schweiz eine Regel, nach der z.B. Zinssatzerhöhungen oder -absenkungen bei den Hypothekenzinsen von 0,7 Prozent die Mieten um zehn Prozent ansteigen oder fallen, was auch der mir bekannten Faustregel in Deutschland entspricht).

B. J.: In der Schweiz sieht die prozentuale Entwicklung des Sozialproduktes, im Vergleich mit den Zinserträgen der Banken, fast deckungsgleich mit derjenigen aus, die Sie bei Ihrer Untersuchung umrissen haben. Wir haben uns dann noch eine Nahaufnahme derselben Entwicklung in den letzten 10 Jahren erstellt und beobachtet, dass die Zinser-

träge in keiner Weise mit den Einkommen korrelieren. Die Einkommen steigen stetig, während sich die Zinserträge volatil verhalten. Wie kommentieren Sie diese Tatsache?⁴⁹

H. C.: Während die Entwicklung des BIP nur geringfügig schwankt und damit einen fast linearen Verlauf ausweist, wird die Entwicklung der Zinslasten und -erträge nicht nur von den stärker ansteigenden Geldvermögens- und Schuldenbeständen bestimmt, sondern kurz- und mittelfristig vor allem von den Schwankungen der Prozentsätze, mit denen diese Bestandsgrößen verzinst werden. Deshalb die größere Volatilität. Dass in der zweiten Grafik die

prozentuale Entwicklung Zinsertragskurve absinkt und erst 2000 wieder die Höhe des nominalen BIP erreicht, hat den tendentiellen Fall der Zinssätze in den 90er Jahren zur Ursache.

B. J.: Wir haben makroökonomisch die Entwicklung des Anteils der Hypothekarzinsen am BIP analysiert und haben tatsächlich einen Zuwachs am Hypothekarzinsaufkommen in der Schweiz feststellen können. In den fünfziger Jahren machten diese Beträge noch weniger als 1 Prozent des BIP aus, heute beträgt der Anteil der Hypothekarzinsen in unserem Land aber etwa 6 Prozent. Die Menschen von heute scheinen mehr fremd zu finanzieren als früher. Wie beurteilen Sie diese Entwicklung, die den Zins in den Vordergrund rücken lässt?

H. C.: Auch wenn in der Schweiz die Hypothekar- und sonstigen Zinsen durchweg zwei Prozentpunkte unter den deutschen liegen, halte ich diese relative Zunahme der Zinsbelastungen für höchst problematisch, da sie eine zunehmende Umschichtung der Einkommen von der Arbeit zum Besitz signalisiert und damit letztlich eine von Arm zu Reich.

B. J.: In der Schweiz steht das Altersvorsorgesystem auf 3 Säulen. Die erste Säule basiert auf dem Schema der Umverteilung, was in den letzten Jahren für Aufregung gesorgt hat, denn die demographische Entwicklung unterstützt, wie in Deutschland mit ihrer rückläufigen Geburtenrate gerade nicht die Umverteilung. Immerzu tröstet man sich hierzulande aber mit der Gewissheit noch zwei weitere Standbeine der Alterssicherheit zu haben. Nämlich die zweite Säule, wo Unternehmen und Mitarbeiter Lohnanteile zu mindestens gleichen Stücken auf ein Konto einzahlen, das auf den Mitarbeiter lautet, damit er, nachdem er und seine Arbeitgeber während seines ganzes Arbeitslebens

auf dieses Konto einbezahlt hat und sich dieser angesparte Betrag mit Zinseszinsen kumuliert, damit der zukünftige Rentner von seinen eigenen Zinsen leben kann. Heutzutage spart sich so ein durchschnittlicher Angestellter aus einer handwerklichen Branche vielleicht ein Pensionskassenvermögen von 380'000 bis 600'000 Franken an, von dessen Zinsen er nun ein Einkommen erzielt und woraus er seinen dritten Lebensabschnitt finanziert. Als dritte Säule steht dann das private Sparen an. Häufig ist es so, dass damit auch Wohneigentum und Aktiensparen sowie allgemeines Vermögen in diesen Pool gehören. Also auch da wieder ein hoch zinsorientiertes Instrument.

Nun komme ich zu meiner Frage: Was wäre in Ihren Augen eine angemessene Altersvorsorge (in einer „zinslosen“ Wirtschaft), in Anbetracht, dass es mit der Umverteilung mangels Nachwuchses und immer älter werdenden Menschen nicht mehr lange so weitergeht?

H. C: Ich bin nicht sachkundig genug, um auf diese Alters- und Rentenfragen eine Antwort zu geben, ziehe aber das Umlageverfahren einer kapitalfinanzierten Rente vor. Das vor allem, weil letztere über die erhöhten Kapitalansammlungen zu erhöhten Verschuldungen und damit zu erhöhten Einkommensumschichtungen führen (wie vorhin bereits erwähnt). Außerdem müssen die erhöhten Ausschüttungen beim Kapitaldeckungsverfahren, mit denen dieses Verfahren günstiger erscheint, von den Arbeitenden im voraus über die Preise bezahlt werden.

B.J: Durch Fremdkapital können Unternehmen mehr Investitionen tätigen und die Produktivität steigern sowie im selben Zuge gleich auch noch Arbeitsplätze schaffen. Zugleich können sie schneller wachsen (als mit blossen Eigenmitteln) und bessere Produkte auf den Markt bringen, was vor allem auch die Preise der Produktion senkt. Nur wenn diese Produktionsevolution anhält, können die Unternehmen weiter bestehen, ansonsten fielen sie aus dem Markt. Der tiefe Zinssatz kann auch „ketzerisch“ gesagt als Motor der Wirtschaft angesehen werden, wenn die dadurch tieferen Produktionskosten an die Konsumenten weitergegeben werden (was in der Schweiz auf keinen Fall immer gegeben ist). Ja man könnte sich sogar idealistisch für die Existenz des Zinses argumentieren und sagen, dass der Zins die benötigten Innovationen herbeiführt.

Ich komme zu meiner ersten Frage in diesem Kontext: Müssten wir nicht davon ausgehen, dass die

Gesamtwirtschaft kaputt ginge, wenn kein Anreizsystem geschaffen würde anderen Wirtschaftsteilnehmern Fremdkapital zu gewähren?

H. C: Selbstverständlich muss es einen Anreiz geben, alle nicht für die Nachfrage genutzten Einkommensanteile anderen leihweise zur Verfügung zu stellen. Die heutigen Umlaufsicherungsmittel, Zins und Inflation, sind jedoch in ihren Auswirkungen auf Dauer destruktiv. Das vor allem, wenn die Zinsen nicht mit den Sättigungserscheinungen in der Wirtschaft, also mit den Knappheitsgewinnen und Sachkapitalverzinsungen der Unternehmen, gegen Null gehen. Zwar lassen die Negativeffekte der

beiden heutigen Umlaufsicherungsmittel mit ihrer Höhe nach, damit leider aber auch ihr Umlaufsicherungseffekt. Als Folge kommt es zu Hortungen und Stauungen im Geld- und Nachfragekreislauf, bis hin zu Deflations- und Depressionsgefahren. Deshalb bedarf es einer konstruktiven Umlaufsicherung, die den Kreislauf auch dann noch verstetigt und geschlossen hält, wenn die Zinsen marktgerecht mit den Sättigungen gegen Null heruntergehen.

B.J: Meine zweite Frage in diesem Zusammenhang: Wie sähe die Welt aus und wo stünden Unternehmen und Arbeitnehmer heute (bezüglich technischen Innovationen, Wohlstand und Wohlfahrt), wenn wir in den letzten 50 Jahren „zinslos“ gewirtschaftet hätten?

H. C: Wenn in unseren Volkswirtschaften die Zinsen mit den Sättigungen in der Wirtschaft abgesunken wären (Achtung: nicht "zinslose Wirtschaft!"), könnten sie heute auch ohne Wachstum problemlos funktionieren, wären die sozialen Spannungen nicht entstanden und würden diese vor allem nicht ständig weiter zunehmen, brauchten wir nicht auf Kosten der Umwelt und damit unserer Kinder ständiges Wachstum zu erzwingen, gäbe es keine vergleichbaren Verschuldungszwänge und Löcher in den öffentlichen Kassen usw.

B.J: Es war sehr interessant sich mit Ihnen in diesem Emailkontakt über das praktisch „zinslose“ wirtschaften zu unterhalten. Was uns vor allen Dingen wichtig erscheint, ist dass man offen für „querdenkerische“ Ansätze ist und heutige Tatsachen nicht für Naturgegebenheiten nimmt. Wir möchten uns bei Ihnen noch einmal für dieses Interview bedanken.

Bruno F. Jufer stand mit Helmut Creutz Mitte April 2003 in Emailkontakt.

**„Es wird eine zunehmende Umschichtung
der Einkommen von der Arbeit zum Besitz
signalisiert und damit letztlich eine
von Arm zu Reich“**

3.4 BAUINVESTITIONEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN HYPOTHEKARZINSZAHLUNGEN

Das Problem der Zinsen ist ein Problem der Gesamtwirtschaft somit ist man gut beraten, wenn man noch eine „zinsenintensive“ Branche analysiert. Auf Anregung des INWO Vereins betrachten wir nun die Bauindustrie etwas näher. Da in der Bauindustrie vor allem die Hypothekarzinsen von Bedeutung sind, klammern wir alle anderen Zinseinnahmen der Banken aus und halten den Fokus nur auf die Hypotheken.

Bei unserer nächsten Grafik ist sichtbar wie viele Prozente des BIP die jeweiligen Grössen ausmachen. Die Zahlen der Bauinvestitionen sind beim Bundesamt für Statistik erst ab 1980 erhältlich, während die Bauinvestitionen davor anders ermittelt wurden und mit den heutigen Werten nicht verglichen werden können. Wenn vorerst mal der Linie der Hypotheken gefolgt wird ist in den letzten 50 Jahren ein klarer Bedeutungszuwachs gemessen am BIP erkenntlich. Helmut Creutz hält diese relative Zunahme der Zinsbelastungen für höchst problematisch, da sie eine zunehmende Umschichtung der Einkommen von der Arbeit zum Besitz signalisiert und damit letztlich eine von „Arm“ zu „Reich“ daraus abgeleitet werden kann.⁵⁰

Betrachtet man die Bauinvestitionen, nehmen sie in den Neunzigerjahren an Bedeutung ab, zugleich nehmen aber die Hypothekareinnahmen bei allen Banken zu. Eigentlich ist diese Entwicklung kontrovers und macht auf den ersten Blick keinen Sinn, doch dies kann damit begründet werden, dass nicht alle Bauinvestitionen mit Hypotheken finanziert werden, sondern auch mit Eigenkapital. Wird dann später einmal das Eigenkapital mit Hypotheken abgelöst, entstehen keinerlei Bauinvestitionen mehr. Ausserdem kann man die Bauinvestitionen nicht unbedingt mit den Hypothekarzinszahlungen in Verbindung bringen, da die Bauinvestitionen auch durch die Wirtschaft stark beeinflusst werden. Gerade in den letzten Jahren hat zwar der Zinssatz abgenommen, trotzdem wurde immer weniger investiert, dies darum, weil die Wirtschaftsbeteiligten schon vorher im Glauben waren, den tiefsten Zinssatz zu zahlen... der Zins ist aber weiterhin gesunken und irgendwann fehlen den Investoren einfach die

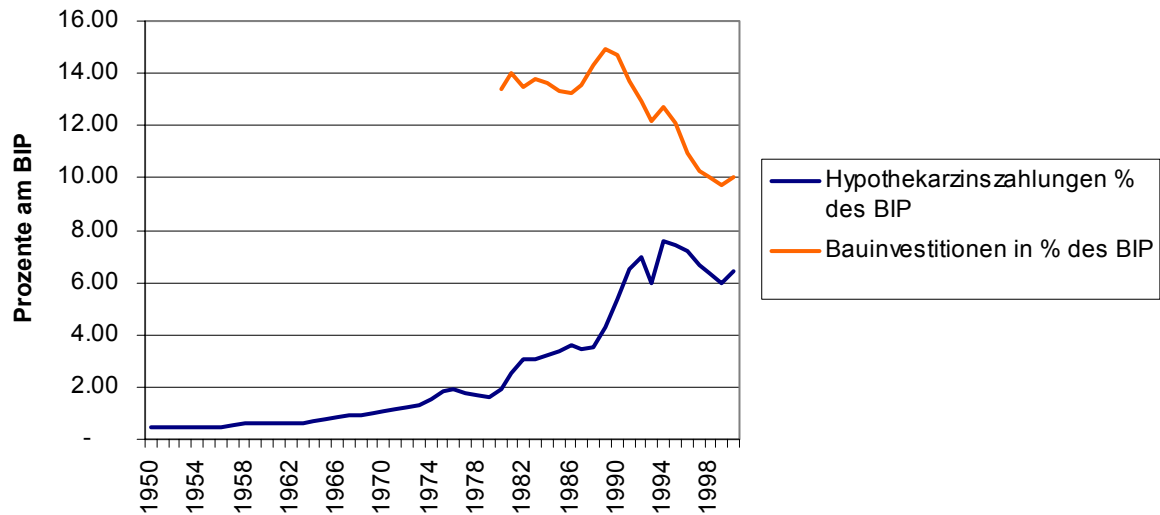
⁵⁰ Siehe Experteninterview mit H. Creutz

Mittel, zumal schon vorher alles investiert wurde. Dazu kommt die rezessive Phase, welche sich momentan abzeichnet.

Des Weiteren kann die leichte Verschiebung zu Beginn der Neunzigerjahre folgendermassen erklärt werden: Das Risiko, dass der Hypothekarzinsatz zu jener Zeit weiter steigt war gross und die kritische Grösse des noch zahlbaren erreicht. Somit rannten

die Immobilienbesitzer gleich scharenweise auf die Bank um ihre Zinssätze zu hedgen (einen festen Hypothekarzins setzen). Was danach folgte war unerwartet, denn die Hypothekarsätze wurden als Sofortmassnahme gegen Immobilienspekulationen gesenkt (Abbildung 6) Die Zinserträge konnten sich für eine kurze Zeit auch so noch auf einem beachtlichen Niveau halten, nahmen dann aber zwischen 1994 und 1998 ab, zumal der Hypothekarzinsatz stetig sank. In der Zeit der überhitzten Börsenlage ab 1993 sind ausserdem häufig Zweithypotheiken ausgesprochen worden, die statt in Bauinvestitionen in Aktien investiert wurden. So konnten die Hypothekarzinszahlungen an Bedeutung am BIP gewinnen und liessen die Bauinvestitionen auf einem niedrigen Niveau. Die Bauinvestitionen scheinen mindestens heute wieder mit der Bedeutung der Hypothekarzinszahlungen zu korrelieren, da sich die bezahlten Hypotheiken, wie es linear logisch wäre, parallel zu den Bauinvestitionen bewegen.

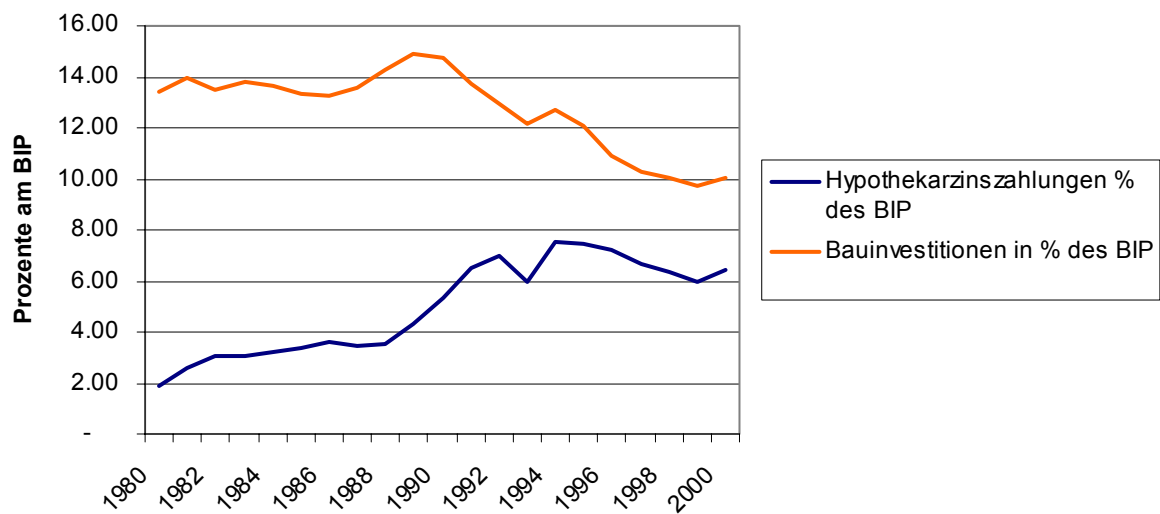
Bauinvestitionen und Hypothekar - Zinszahlungen im Verhältnis zum BIP ab 1950



Quellen: Das Schweizerische Bankwesen SNB, Allgemeiner Teil 1950 – 2001;
BFS, Inlandkonzept, BIP nach Verwendungsarten, Bauinvestitionen
Abbildung 26: Bauinvestitionen und Hypothekarzinszahlungen im Verhältnis zum BIP 1950

Auf Wunsch von Dr. Prof. Matthias Binswanger legen wir noch eine Nahaufnahme der gegebenen Tatsache vor. In dieser Grafik sieht das Bild schon weniger dramatisch aus, wobei sich aber der von uns bereits erwähnte Zusammenhang mit den fixen Hypothekensätzen bestätigt.

Bauinvestitionen und Hypothekar - Zinszahlungen im Verhältnis zum BIP



Quellen: Das Schweizerische Bankwesen SNB, Allgemeiner Teil 1980 2001BFS; Inlandkonzept, BIP nach Verwendungsarten, Bauinvestitionen

Abbildung 27: Bauinvestitionen und Hypothekarzinszahlungen im Verhältnis zum BIP

In Bauinvestitionen sind grundsätzlich Renovationskosten inbegriffen, sofern die Renovationskosten wertvermehrend und nicht werterhaltend sind. Ein Beispiel: Die Bauinvestitionen bleiben gleich, wenn ein Haus abgerissen wird und ein gleich teures Haus erstellt wird. Wird jedoch ein altes Haus abgerissen und es entsteht an dieser Stelle ein Luxusobjekt, so nehmen die Bauinvestitionen zu.

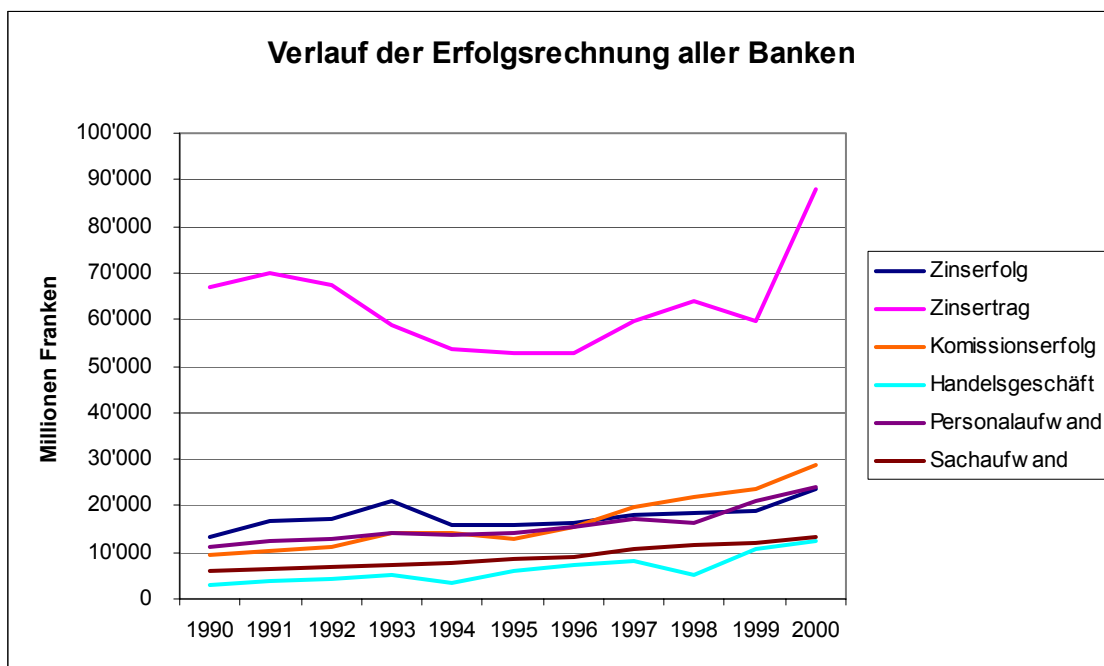
3.5 ENTWICKLUNG DER ZINSMARGENGESCHÄFTE DER BANKEN IM VERGLEICH MIT DEM ANLAGEGESCHÄFT

Erfolgsrechnung aller Banken											T 12.4.3
In Millionen Franken											
	Ausgewählte Ertragspositionen aus dem ordentlichen Bankgeschäft				Geschäftsaufwand		Bruttogewinn	Abschreibungen auf dem Anlagevermögen	Wertberichtigungen, Rückstellungen	Jahresgewinn	Jahresverlust
	Zinserfolg	Zinsertrag entnommen aus T.40.12 SNB	Kommisionenerfolg	Erfolg aus dem Handelsgeschäft	Personalaufwand	Sachaufwand					
1990	13'275	67'051.82	9'493	2'941	11'312	6'010	...	...	...	4'447	456
1991	16'613	70'139.40	10'380	3'753	12'302	6'428	...	...	...	5'105	506
1992	17'276	67'300.52	11'205	4'350	12'785	6'924	...	...	...	5'313	941
1993	21'177	58'854.06	14'071	5'075	14'040	7'452	12'611	...	...	7'064	169
1994	15'792	53'612.01	13'961	3'488	13'707	7'710	17'099	...	...	5'787	582
1995	15'703	52'859.97	12'966	5'860	14'145	8'487	17'131	...	...	6'064	84
1996	16'207	52'610.55	15'339	7'198	15'472	9'062	17'272	3'413	9'799	3'401	2'806
1997	17'889	59'650.92	19'767	8'140	17'214	10'608	21'491	2'421	11'379	6'036	1'944
1998	18'663	63'736.28	21'766	4'939	16'508	11'405	23'290	2'508	8'356	14'458	139
1999	19'073	59'696.33	23'650	10'710	20'889	12'219	26'333	2'322	5'992	17'289	537
2000	23'651	87'934.12	28'930	12'473	24'069	13'439	31'209	3'803	4'591	19'474	310

Schweizerische Nationalbank
Auskunft: Ressort Statistik. 01/ 631 31 11

Quellen: Schweizerische Nationalbank, Auskunft: Ressort Statistik. Die Zinserträge wurden von uns zusätzlich eingefügt. Die Zahlen stammen von der SNB, Die Banken der Schweiz
Abbildung 28 Entwicklung der Zinsmargengeschäfte der Banken im Vergleich mit dem Anlagegeschäft

Grafisch sieht die Erfolgsrechnung aller Banken eindrücklicher aus. Da fällt im besonderen die Verbesserung der gesamten Zahlen um 1996 auf, wo es der Aktienmarkt war, der die Banken aus einer Gewinnflaute genommen haben (Abbildung 28).



Quellen: Schweizerische Nationalbank, Auskunft: Ressort Statistik. 01/ 631 31 11. Die Zinserträge wurden von uns zusätzlich eingefügt. Die Zahlen stammen von der SNB, Die Banken der Schweiz
 Abbildung 29: Verlauf der Erfolgsrechnung aller Banken

Entwicklung vom Zinserfolg	Zunahme um 78%	klassische Zinsgeschäfte
Entwicklung vom Zinsertrag	Zunahme um 31%	
Entwicklung vom Kommissionserfolg	Zunahme um 305%	Kapitalmarkt Spekulationen (jedoch inkl. Obligationenhandel)
Entwicklung vom Handelsgeschäft	Zunahme um 424%	
Entwicklung vom Kommissions und Handelserfolg	Zunahme um 333%	
Entwicklung vom Personalaufwand	Zunahme um 213%	
Zusätzliche gesamtwirtschaftliche oder Bankspezifische Werte als Messstab der Grössen		
Zusätzliche gesamtwirtschaftliche oder Bankspezifische Werte als Messstab der Grössen		
Entwicklung des BIP nominal von 1990 bis 2000	Zunahme um 28%	
Entwicklung des BIP real von 1990 bis 2000	Zunahme um 9%	

Leider ist aus keiner unserer Quellen nachvollziehbar, wie viel der Anteil des Investments in Obligationen an den Kapitalmarkt, Spekulationen ausgemacht hat, was uns zu einer Annahme zwingt: Wir gehen davon aus, dass angesichts des grossen Vertrauens in den Kapitalwachstum, der die „Ära der Neoliberalisierung“ prägte, der grösste Teil der Vermögen in Aktien und der kleinere Teil in Obligationen investiert wurde. Was wir aber sicher sagen können ist, dass das Handeln mit Wertschriften im Allgemeinen gegenüber dem klassischen Zinsmargengeschäft in den letzten 10 Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen hat.

Die Anlagengeschäfte aller Banken haben sich in den letzten 13 Jahren, wie von der Presse während dieser Zeit zu Recht kommentiert, dramatisch vergrössert. Das Handeln mit eigenen Mitteln hat sich mit 424,1 Prozent noch stärker entwickelt als das Handeln mit Kundengeldern 304,8 Prozent. Alles in allem, ist der Investmentbank-Sektor während der letzten Dekade 3,33 mal angeschwollen. Vor allem in der zweiten Hälfte der Neunzigerjahre wurde vermehrt mit Kundengeldern an den Anlagemärkten gehandelt. Wir erinnern uns alle daran, denn das Börsengeschehen wurde innert kürzester Zeit zu einem Thema das in aller Munde war. Der Finanzsektor entwickelte sich rasch in diesem Feld und nutzte das Know How verstärkt im Nostrohandel (Handel mit bankeigenen Mitteln). Der Nostrohandel hatte noch zu Beginn der Neunzigerjahre einen untergeordneten Stellenwert. Denn damals war man in einem geringeren Masse vom stetigen Wachstum der Finanzmärkte überzeugt. Es war die Zeit in der die Immobilienpreise nie mehr zu fallen schienen. Die Entwicklung des Nostrohandels setzte etwas stetiger, und ein paar Jahre früher ein, als der sprunghafte Privatanlegeranteilzuwachs ab 1996. Von den Anfängen des letzten Jahrzehntes gewannen die Banken immer mehr das Vertrauen in die Finanzmärkte, als Reaktion auf den Zusammenbruch der Immobilienpreise Ende der Achtzigerjahre und des Zerfalls des Sozialismus der ehemaligen UdSSR. Verstärkt und später abgelöst wurde diese Reaktion durch die New Economy. Der Shareholdervalue gewann an Bedeutung, was langsam auch die Privatanleger in die ausgebauten Privatebanking-Abteilungen lockte.

Der Zerfall der UdSSR spielt in diesem Aspekt eine zentrale Rolle. Trotzdem dauerte es noch etwas mehr als zwei Jahre bis verstärkt in Wertschriften (dabei hauptsächlich in Aktien) investiert wurde. Das hängt damit zusammen, dass sich die Investoren erst noch an diese neue Situation ohne die „Angst des Sozialismus“ gewöhnen

mussten oder damit, dass zuerst Gesetze abgebaut werden mussten, um einen Shareholdervalue in unserem heutigen Sinne zu ermöglichen. Es standen auch grosse Potentiale in den neuen IPO's (Initial Public Offer, erstmaliger Börsengang) der New Economy, worauf sich grosse Kapitalmengen stürzten. Der Wachstum schien selbstverständlich und das Vertrauen in die völlig überhitzte Börsenlage war gross.

Der Zinserfolg aller Banken hat sich frankenmässig seit 1990 trotz des Ende des Immobilienbooms der Achtzigerjahre noch um 1.78 mal vergrössert. Wieso hat das Kreditgeschäft in den letzten zehn Jahren um 78 Prozent zugelegt? Es ist offensichtlich dass die Unternehmen heute mit mehr Fremdkapital operieren, was verschiedene Gründe hat.

Um an der Börse zu spekulieren wurden grosse Mengen von Lombardkrediten gesprochen, was vor allem in den USA als courant normal galt. Aber auch in der Schweiz gab es solche Tendenzen. Um weitere Mittel zu lösen, wurden auch Zweit-hypotheken aufgenommen, was zu einer zusätzlichen Vergrösserung der Zinseinnahmen bei den Banken und gleichzeitig zu keinen weiteren Bauinvestitionen führten, da dieses Geld an den Märkten angelegt wurde. (Siehe auch voriger Abschnitt)

Im Zuge der Börsenboomjahre des letzten Jahrzehnts und als die Wachstumsprognosen günstig waren, konnte die Eigenkapitalrendite durch den Leverage-Effekt stark vergrössert werden. Was aber noch viel stärker ins Gewicht fällt, ist der folgende, logische und schon während Jahrhunderten praktizierte Zusammenhang des schnelleren Wachstums durch Fremdkapital. Es war relativ einfach die Zinskosten durch Wachstum zu überbieten vor der simplen Tatsache, dass die Wirtschaftslage günstig war.

Wie sollte im Idealfall finanziert werden? Es macht Sinn hierzu die Unternehmensfinanzierungsleitlinien der UBS heranzuziehen, wobei alle Finanzierungen in verschiedenen Branchen auf einer Makroebene verglichen werden. Wieso nehmen wir dazu nicht das Riskmanagement Outlook der UBS zur Hand? Dieses geht vor allem auf die Risiken der verschiedenen Branchen ein und man kommt zum Schluss, dass sich jeder Fall vom anderen unterscheidet eine Anlage zu finanzieren. Nehmen wir aber die Unternehmensfinanzierungsleitlinien zur Hand, haben wir Schnittwerte der gesamten Wirtschaft. Da im Fremdkapital immer mehr oder minder risikobehaftete Produktionsfaktoren finanziert werden (in ganz wenigen KMU Fällen aber auch Wert-schriftenanlagen), hat man einen Gesamtwirtschaftlichen Überblick darüber wie in

Produktionsfaktoren investiert wird. Ausserdem fällt in dieser Makroansicht die Diskussion über Riskmanagement weg.

So rät die UBS zur optimalen Verschuldungsquote:

„Optimale Verschuldungsquote als Ziel“

Die Schweizer KMU weisen ein relativ geringes Eigenkapital auf, was die Rolle des Finanz – Managements verstärkt. Bei einem internationalen Vergleich ist allerdings zu berücksichtigen, dass in den einzelnen Staaten teils sehr unterschiedliche Bilanzierungsvorschriften angewandt werden. Im Durchschnitt über alle Schweizer Branchen liegt der Eigenkapital-Anteil an der Bilanzsumme bei gut 25%. Die aktuellsten verfügbaren offiziellen Daten von 1998 weisen jedoch eine sehr grosse Bandbreite auf: Die Instrumententechnik- und Uhrenindustrie sowie die Chemiebranche weisen Eigenkapitalausstattungen von über 60% bzw. 45% aus, wogegen beispielsweise das Bau- oder Gastgewerbe nur auf rund 23% kommen.

Ausgangspunkt zur Optimierung des Verschuldungsgrades bildet der Leverage-Effekt: Die Eigenkapitalrendite nimmt mit steigender Verschuldung zu, solange die durch den Einsatz aller Aktiva erzielte Rendite grösser ist als die Fremdkapitalverzinsung. Dies ist jedoch nur einer von mehreren Aspekten, die es zu beachten gilt. Aus Unternehmenssicht beeinflusst eine Reihe von Faktoren die Fremdkapitalpolitik. Kriterien wie die finanzielle Flexibilität, das Kreditrating, die Volatilität der Gewinne und der Cashflows, die Höhe der internen Mittel und des Marktzinssatzes sowie die Möglichkeit, Fremdkapitalzinsen vom steuerbaren Gewinn abzuziehen, sind alle ins Kalkül mit einzubeziehen. Meist erweist sich eine Kombination verschiedener Finanzierungsformen als vorteilhaft⁵¹

Abschliessend zu diesem Abschnitt lässt sich also sagen, dass die Neunzigerjahre die Jahre waren in denen vorwiegend mit Investitionen und Anlagen in den Finanzmarkt verdient wurde und der Zuwachs der Zinseinnahmen aller Banken ein Derivat der verstärkten Börsentätigkeit angesehen werden muss. Somit war die Wirtschaft weniger ein Knecht des Zinses sondern viel eher ein Untertan des Kapitalgewinnes, auf der ganzen Linie.

⁵¹ Auszug aus UBS Outlook „massgeschneiderte Unternehmensfinanzierung“, Zürich, 1. Quartal 2002

3.6 BESCHÄFTIGTENANZAHLEN DER BANKEN

Personalbestand der Banken												T 12.4.5
Jahresende	Alle Banken						Grossbanken					
	Inland		Ausland		Total		Inland		Ausland		Total	
	Bestand	Ände- rung1) in %	Bestand	Ände- rung1) in %	Bestand	Ände- rung1) in %	Bestand	Ände- Rung1) In %	Bestand	Ände- Rung1) in %	Bestand	Ände- rung1) in %
1990	119'717	1.2	7'909	1.7	127'626	1.3	56'339	-0.7	6'070	-0.9	62'409	-0.7
1991	118'429	-1.1	8'062	1.9	126'491	-0.9	56'243	-0.2	6'268	3.3	62'511	0.2
1992	115'317	-2.6	8'325	3.3	123'642	-2.3	55'403	-1.5	6'493	3.6	61'896	-1.0
1993	113'078	-1.9	8'851	6.3	121'929	-1.4	54'281	-2.0	6'911	6.4	61'192	-1.1
1994	111'868	-1.1	9'403	6.2	121'271	-0.5	54'623	0.6	7'382	6.8	62'005	1.3
1995	110'117	-1.6	9'863	4.9	119'980	-1.1	54'785	0.3	7'797	5.6	62'582	0.9
1996	108'115	-1.8	11'656	18.2	119'771	-0.2	54'107	-1.2	9'550	22.5	63'657	1.7
1997	106'912	-1.1	12'779	9.4	119'691	-0.1	52'462	-3.0	10'628	11.3	63'090	-0.9
1998	107'057	0.1	11'630	-9.0	118'687	-0.8	51'122	-2.6	9'696	-8.8	60'818	-3.6
1999	107'952	0.8	11'645	0.1	119'597	0.8	49'762	-2.7	9'600	-1.0	59'362	-2.4
2000	111'919	3.7	13'079	12.3	124'998	4.5	48'194	-3.1	10'920	13.8	59'114	-0.4

1) gegenüber dem Vorjahr

Schweizerische Nationalbank
Auskunft: Ressort Statistik. 01/ 631 31 11

Quellen: Schweizerische Nationalbank, Auskunft: Ressort Statistik. 01/ 631 31 11. Die Zinserträge wurden von uns zusätzlich eingefügt. Die Zahlen stammen von der SNB, Die Banken der Schweiz
Abbildung 30: Beschäftigten Zahlen der Banken

Veränderung der Angestellten aller Banken -2.06%

Veränderung der Angestellten der Grossbanken -5.28%

Diese Tatsache der Veränderung der Angestellten aller Banken erschrickt. Die Gewinne und Einnahmen konnten um ein vielfaches gesteigert werden und dabei verändert sich der Bestand an Bankpersonal um 2,06 resp. 5,28 Prozent. Auf den ersten Blick sieht die Statistik machiavellistisch aus und bestätigt jeden Kritiker des Kapita-

lismus. Doch bei genauerem hinsehen entdecken wir einige weitere Faktoren, die in dieser Statistik nicht konstatiert wurden.

Bei den Lohnaufwänden aller Banken gibt es einen bemerkenswerten Zuwachs zu verzeichnen⁵². Sie sind um 212.8% in nur 10 Jahren angestiegen. Jetzt kann man sagen, dass es den Gebliebenen wohl besser geht aber diejenigen, die Ihre Stelle „verloren“ haben, die Zeche dafür zahlen müssen. Dies ist ein Trugschluss, doch wie kommt man beim lesen dieser Statistik zu dieser Missdeutung?

Diese Veränderung kann auf die Strukturbereinigungen des technologischen Wandels in der Büro-Arbeitswelt erklärt werden, denn mit den Restrukturierungsmaßnahmen, die während dieser Zeit Einzug hielten, wurde wenig qualifiziertes Personal mit der Zunahme der Bedeutung von Computern und Straffung der Strukturen in den Banken weniger nachgefragt. Dieses unqualifizierte Personal verdiente im Vergleich zu den Spezialisten weniger, was durch deren Auslagerung oder Streichung den Durchschnitt des Einkommens dieser ganzen Branche verändert hat. Ausserdem ist der Bankensektor gerade in diesen Jahren, im damals hochprofitablen Anlagengeschäft, gewachsen. So sind zum Beispiel Hunderte von Anlagefonds sowie neue Finanzinstrumente entstanden, was besser qualifizierte Mitarbeiter erforderte, die im Vergleich zu den unqualifizierten Mitarbeitern bedeutend besser verdienten. Der Bankjob konnte durch die gesteigerte Marge pro Mitarbeiter bessere Gehälter abwerfen, und häufig schulten sich die damals unqualifizierten gleich selber um, um in einem dieser profitableren Geschäftssektoren tätig zu sein.

Des Weiteren wurden als Hauptgrösse in einem ersten Entwicklungsschritt die Informatikabteilungen der Banken (vor allem diejenigen der Grossbanken) in der Zeit der Neunzigerjahre nochmals stark ausgebaut. Dort wurde gut qualifiziertes Personal benötigt. Zum einen machte der Fortschritt in der IT viele Stellen mit niedrigerem Anforderungsprofil überflüssig und vereinfachte sowie verbilligte die Abläufe im bankinternen sowie externen Umfeld. Als eines der augenfälligsten Beispiele kann die verstärkte Inbetriebnahme der Bancomaten genannt werden. Ausserdem entstanden Kommunikationsnetzwerke, die noch heute auf das Bankengeschäft einen grossen Einfluss haben; bankintern (mit der internen Kommunikation) sowie Extern im Bezug auf „die Arbitrage Geschäfte in allen Finanz- und Anlagemärkten, die heute nur noch

einen verschwindend kleinen Anteil des Händleralltages ausmachen.“⁵³. Ende der Achtzigerjahre, als die Netzwerke noch wenige waren, war es ein grosser Vorteil eine „Online“-Verbindung mit anderen Kontinenten zu haben, da Händler an verschiedenen Börsen verschiedene Preise für dieselben Wertpapiere boten. So konnte in grossen Mengen über Arbitrage verdient werden. Die UBS verfügte schon Mitte der Achtzigerjahre als erste Schweizer Bank über eine solche Verbindung an die NYSE in New York, was für sie einen entscheidenden Konkurrenzvorteil darstellte. Heute sind die Kurse weltweit praktisch dieselben, da alle Computer miteinander kommunizieren. Diese strategische Investition in die Informatikabteilungen und den Netzwerkaufbau anfangs der Neunzigerjahre und vorher mündete in einem zweiten Entwicklungsschritt, der für die Banken und Finanzmärkte auch heute noch von eminenter Bedeutung ist: Das e-Banking. Das aufkommen von virtuellen Banken oder Abteilungen wie e-Baer, Y-O-U, youtrade, swissquote.com, redsafe.com usw. waren bisher erste zaghafte Versuche einen neuen Schritt in die Zukunft des Bankengeschäftes zu wagen. Durch die Börsenbaisse der letzten Jahre wurden solche Projekte wieder aufgegeben oder auf Eis gelegt, doch auch da ist der Trend unwiderrufbar und die nächste Runde der Umstrukturierung bereits eingeläutet. Dies zeigt uns, dass innerhalb der Banken auch neue Berufe entstanden sind, die qualifizierter und somit auch zwangsläufig besser bezahlt sind, da durch diese auch mehr Wert geschöpft wird, als die unqualifizierten Berufe die mit der Zeit verschwunden sind.

Der technologische Fortschritt hat zum einen die Beschäftigtenzahlen bei den Banken reduziert, doch auf der anderen Seite wieder abgefedert durch die Einstellung von qualifiziertem Personal, wie oben erwähnt, z.B. in den Informatikabteilungen. Die Statistik spielt uns noch einen weiteren Streich, der anhand des Beispiels der Systor AG (heute in Nachlassstundung und in Händen der Accenture) erläutert werden kann, wie eigentliche Informatiker statistisch einmal als Bankangestellte gezählt werden und ein anderes Mal zur Informatikbranche zählen und nicht mehr als Bankangestellte registriert werden. Der IT-Dienstleister Systor bietet Consulting, Systemintegration und Outsourcing aus einer Hand - an zehn Standorten in der Schweiz, in Deutschland und in den USA. Systor ist vor allem auf Bank IT spezialisiert.

⁵² siehe eine Tabelle T 12.4.3 der SNB

⁵³ Zitat: Vizedirektor Christian Weber, Aktienhandel Bank Vontobel, Zürich am 5.2.2003

1970	Die Systor wird in Zürich gegründet.
1981	STG Coopers und Lybrand erwirbt die Mehrheitsbeteiligung an Systor.
1993	Systor wird vom Schweizerischen Bankverein übernommen.
1995	Der Schweizerische Bankverein lagert seine Applikationsentwicklung vollständig an Systor aus. Gleichzeitig beteiligt sich Perot Systems mit 40% am Aktienkapital von Systor.

Quelle: http://www.systor.com/index/face/face_history.htm am 24.3.2003

Mindestens während 1993 und 1995 galten also die Systor Angestellten als Bankangestellte, obwohl sie Informatikdienste leisteten. Statistisch wurden Sie aber als Bankangestellte erfasst, was wir sofort mit Mitarbeitern in Schalterhallen und mit Anlageberatern gleichsetzen. Als aber 1995 der Bankverein die Systor wieder auslagerte, sah es so aus, als hätte der Bankverein 550 Stellen gestrichen. Bitte beachten Sie dazu die untenstehende Angestelltenentwicklung der Systor AG.

Angestelltenentwicklung der SYSTOR AG

1996 und 1997

Mitarbeiterzahl: 850

Grund: Systor bündelt ihre Kräfte gezielt auf die Bedürfnisse von Banken und Versicherungen. Als führender Systemintegrator in der Schweiz verantwortet Systor auch strategische Informatikaufgaben in anderen Branchen, beispielsweise beim Internationalen Komitee des Roten Kreuzes (IKRK) in Genf.

Bemerkung: ab diesen Boomjahren wird die Zahl der Mitarbeiter inklusive der externen Mitarbeiter angegeben. Dies sind Mitarbeiter von Unterkonkordanten, die aber innerhalb der Systor an langfristigen Projekten der Systor arbeiten.

1995

Mitarbeiterzahl: 550

Grund: Der Schweizerische Bankverein und Perot Systems gehen eine strategische Allianz ein. Perot Systems mit Sitz in Dallas erwirbt 40% des Aktienkapitals von Systor.

1994

Mitarbeiterzahl: 450

Grund: Der Schweizerische Bankverein lagert seine Applikationsentwicklung vollständig an Systor aus. Dieser Massnahme folgt sozusagen über Nacht eine Zunahme des Personalbestandes von zuvor 100 auf neu 450 Mitarbeiter.

1993

Mitarbeiterzahl: 100

Grund: Systor wird vom Schweizerischen Bankverein übernommen. Die Firma schafft den Turnaround und reduziert dabei die Mitarbeiterzahl von 300 auf 100.

1981 - 1992

Mitarbeiterzahlen: konstant um die 300 Mitarbeiter

Grund: STG Coopers & Lybrand hat die Mehrheitsbeteiligung an Systor. Systor steigt ins PC-Geschäft ein und tritt als Ausbilder für Programmierer und Informatiker verschiedener Unternehmen auf.

Quelle: Befragung von Dominik Marbet, Corporate Communications & PR, SYSTOR AG in Nachlassstundung
Abbildung 31: Angestelltenentwicklung der Systor AG

Im Jahre 2000 beschäftigte die Systor AG 2050 Mitarbeiter, wobei es heute nach der Übernahme durch die Accenture noch 520 sind. Trotzdem sind es heute seit dem Takeover des Bankvereins 5-mal mehr Mitarbeiter als 1993. Statistisch können wir zwar belegen, dass die Anzahl der Bankangestellten in den letzten Jahren um 2,6% abgenommen haben, doch wir vermuten, gestützt auf das Beispiel der Systor AG, eher einen Zuwachs der Angestellten im Finanzcluster der Schweiz. Wir hätten ausserdem gerne die Anzahl Mitarbeiter pro Sektor, respektive Division und Tätigkeit dargelegt, doch diese Zahlen sind in der Schweiz nicht zusammenfassend erfasst worden.

In diesem Abschnitt erkennen wir, dass der Finanzsektor nicht mit weniger Personal auskommt, um wie es auf den ersten Blick scheint grössere Gewinne zu erzielen, sondern im Gegenteil viel mehr Menschen vom Finanzsektor leben und dabei noch höhere Einkommen erzielen als die vorige Bankangestelltengeneration.

4 AUSWIRKUNGEN DES ZINSES AUF DIE PRIVATEN HAUSHALTE

Im folgenden Kapitel werden wir die Auswirkungen des Zinses auf die privaten Haushalte untersuchen. Wir werden anhand der Statistiken die Vermögensentwicklung und Vermögensverteilung betrachten. Wurde die Schweizer Bevölkerung immer reicher? Gibt es einen Zusammenhang zwischen dem Zins und der Vermögensverteilung der privaten Haushalte?

Des Weiteren werden wir das Einkommen aus Vermögen anhand des Volkseinkommens aufzeigen.

4.1 VERMÖGEN

Zuerst beginnen wir mit dem Vermögen der Schweizer Bevölkerung. Wir präsentieren eine Statistik, die Aufschluss über die Vermögensentwicklung der privaten Haushalte gibt.

Auf der Suche nach den benötigten Daten sind wir allerdings auf folgende Schwierigkeit gestossen: Es gibt in der Schweiz fast keine (brauchbaren) Zahlen um einen grösseren, zeitlichen Verlauf der Vermögensentwicklung aufzeigen zu können. Dies ist nicht möglich, weil eine solche Statistik schlicht nicht erstellt wurde. Erst für das Jahr 1981 wurde eine solche gemacht. Für unsere Arbeit haben wir die Daten für die Jahre 1981, 1991 und 1997 ausfindig machen können. Gemäss Eidgenössischem Steueramt⁵⁴, soll jetzt neu ab 1991 alle 6 Jahre eine solche Statistik vorliegen.

Definition des Reinvermögens gemäss Eidgenössischer Steuerverwaltung:

„Für die gesamtschweizerische Vermögensstatistik ist das in den Steuererklärungen ausgewiesene Reinvermögen (Aktiven abzüglich Passiven, vor Berücksichtigung der Sozialabzüge) der natürlichen Personen massgebend“.

⁵⁴ Eidgenössische Steuerverwaltung Abteilung Statistik und Dokumentation

Statistik der Vermögen der Schweiz von 1981 bis 1997

1981 Vermögensklassen in 1'000 Franken	Personen Anzahl absolut	Vermögen In Mio. Franken	Personen in %	Vermögen in %
0	1'171'796	0.0	35.48	0.00
1 - 49	1'082'940	20635.1	32.79	6.64
50 - 99	405'678	29117.5	12.29	9.37
100 - 199	333'590	46669.0	10.10	15.01
200 - 499	210'709	63440.1	6.38	20.41
500 - 999	58'229	39930.8	1.76	12.85
1000+	39'543	111005.2	1.20	35.72
Total	3'302'485	310797.7	100.00	100.00

1991 Vermögensklassen in 1'000 Franken	Personen Anzahl absolut	Vermögen In Mio. Franken	Personen in %	Vermögen in %
0	1'227'934	0.0	32.66	0.00
1 - 49	1'127'470	22028.6	29.98	4.16
50 - 99	425'130	30568.8	11.31	5.77
100 - 199	413'756	58717.3	11.00	11.08
200 - 499	374'514	115447.2	9.96	21.78
500 - 999	118'524	80623.0	3.15	15.21
1000+	72'822	222725.9	1.94	42.00
Total	3'760'150	530110.8	100.00	100.00

1997 Vermögensklassen in 1'000 Franken	Personen Anzahl absolut	Vermögen in Mio. Franken	Personen in %	Vermögen in %
0	1'194'139	0.0	30.86	0.00
1 - 49	1'102'753	21160.9	28.50	2.82
50 - 99	410'988	29635.3	10.62	3.95
100 - 199	413'205	59429.6	10.68	7.92
200 - 499	453'948	143629.0	11.73	19.15
500 - 999	177'441	121811.1	4.59	16.24
1000+	117'243	374298.4	3.03	49.91
Total	3'869'717	749964.3	100.00	100.00

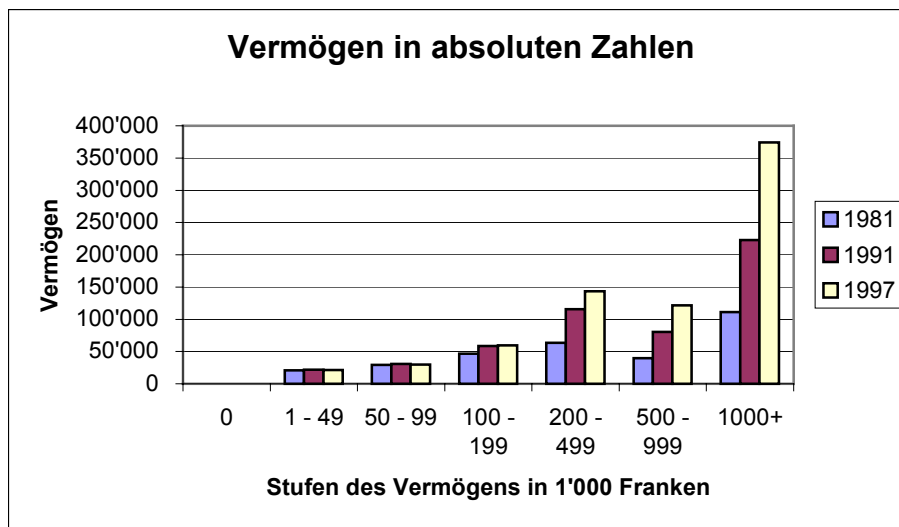
Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung, Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen (1983/1993/1999)

Abbildung 32: Statistik der Vermögen in der Schweiz von 1981 - 1997

In dieser Statistik ist nicht ersichtlich aus was sich die Vermögen zusammen setzten. Wir haben dennoch versucht, genauere Angaben über diese Vermögen herauszufinden. Auf Anregung von Herrn Binswanger haben wir bei der Zeitschrift BILANZ nachgefragt, da diese jeweils Ende Jahr die 300 reichsten Schweizer publik macht. Leider konnte man uns bei der BILANZ auch nicht weiterhelfen, weil nur Schätzungen über das Vermögen der wohlhabenden Personen bestehen, ohne genauere Angaben über deren Zusammensetzung.

4.2 WURDE DIE SCHWEIZER BEVÖLKERUNG IMMER REICHER?

Wie man in der Abbildung 32 feststellen kann, hat das Total des Vermögens der Schweizer Haushalte in den Jahren zugenommen. Das Vermögen hat sich also insgesamt vergrössert, was uns allerdings vorerst nicht weiter verwundert hat. Beginnt man aber diese Daten genauer zu betrachten, fragt man sich wer denn genau an Vermögen zugelegt hat? Haben alle Vermögensklassen prozentual gleich viel an Vermögen bilden können? Wie wir in der untenstehenden Grafik feststellen werden, betrifft die Zunahme des Vermögens, vor allem die Vermögensklasse ab 1 Million Franken. Diese hat 1991 gegenüber 1981 um über 100.6 Prozent zugenommen und 1997 um 68 Prozent gegenüber 1991. Auch die Vermögensklasse von 200' bis 499' Tausend Franken hat sich vergrössert. In Zahlen ausgedrückt heisst das, dass 1991 81.9 Prozent mehr Vermögen vorhanden war als 1981. Die Zunahme von 1991 bis 1997 betrug 24.4 Prozent. Die Vermögensklasse von 500' bis 999' Tausend Franken hat 1991 gegenüber 1981 um 101.9 Prozent zugenommen und sich 1997 gegenüber 1991 um 51.1 Prozent vergrössert. Wie man hier lesen konnte haben sehr grosse Zunahmen statt gefunden. Vor allem was den Zeitabschnitt von 1981 bis 1991 betrifft. Wenn man jetzt allerdings die tieferen Vermögensklassen betrachtet, stellt man fest, dass dort praktisch keine Veränderungen statt gefunden haben. Über all diese Jahre hinweg konnte weder einen grössere Zu- noch Abnahme verzeichnet werden. Untenstehend kann man diese Zahlen anhand einer Grafik betrachten.

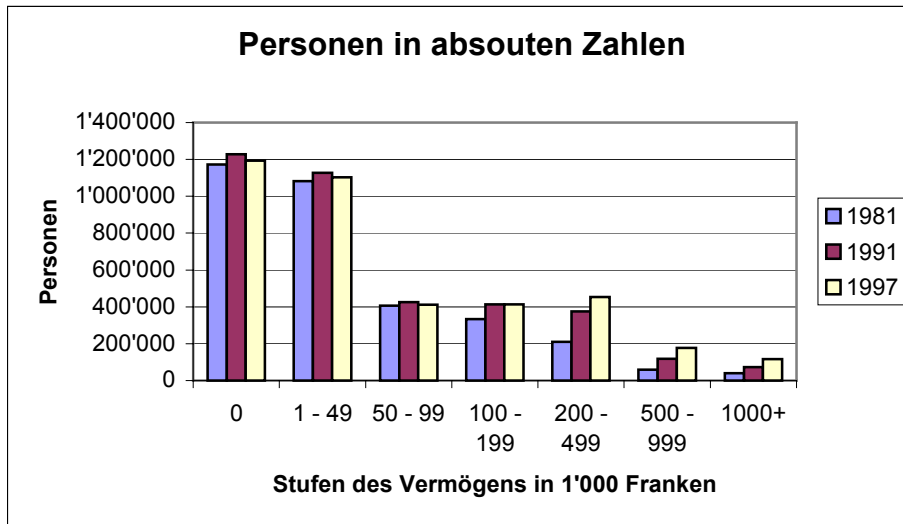


Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung, Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen

Abbildung 33: Vermögen in absoluten Zahlen

Die Tatsache, dass nur die Reichen sehr viel reicher geworden sind und die Armen eigentlich gleich arm geblieben sind, hat uns erstaunt. Dass diese Zunahme so stark erfolgt ist, hat uns ebenfalls verwundert. Um die Entwicklung genauer aufzeigen zu können, haben wir die untenstehende Statistik angefertigt. Sie zeigt auf, wie sich die jeweilige Anzahl von Personen in den einzelnen Vermögensklassen verändert hat. Wie man in der untenstehenden Grafik feststellen kann, hat die Vermögensklasse ab 200'000 Franken an Personen zulegen können. In Zahlen ausgedrückt beträgt die Zunahme von 1991 zu 1981 77.24 Prozent. Und von 1997 gegenüber 1991 21.21 Prozent. In der nächst höheren Vermögensklasse (ab 500'000 Franken) betrug der Zuwachs von 1991 gegenüber 1981 103.5 Prozent und 1997 gegenüber 1991 um 49.7 Prozent. Zuletzt noch gab es eine Zunahme in der höchsten Vermögensklasse (ab 1 Mio. Franken) von 84.2 Prozent im Jahr 1991 gegenüber 1981 und 60.9 Prozent im Jahr 1997 gegenüber 1991.

Allerdings, und das ist verwunderlich, gab es bei den tieferen Vermögensklassen (unter 200'000 Franken) keine Veränderungen.



Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung, Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen
 Abbildung 34: Personen in absoluten Zahlen

Was man in dieser Grafik auch noch feststellen kann, ist die Tatsache, dass der grösste Anteil der Bevölkerung in den niedrigen Stufen der Vermögensklassen zu finden ist. Also, der grösste Teil der Schweizer Bevölkerung hat nicht sehr viel Vermögen und konnte auch kein grösseres Vermögen in den letzten Jahren ansammeln. Der Vermögenszuwachs scheint nicht „gerecht“ erfolgt zu sein.

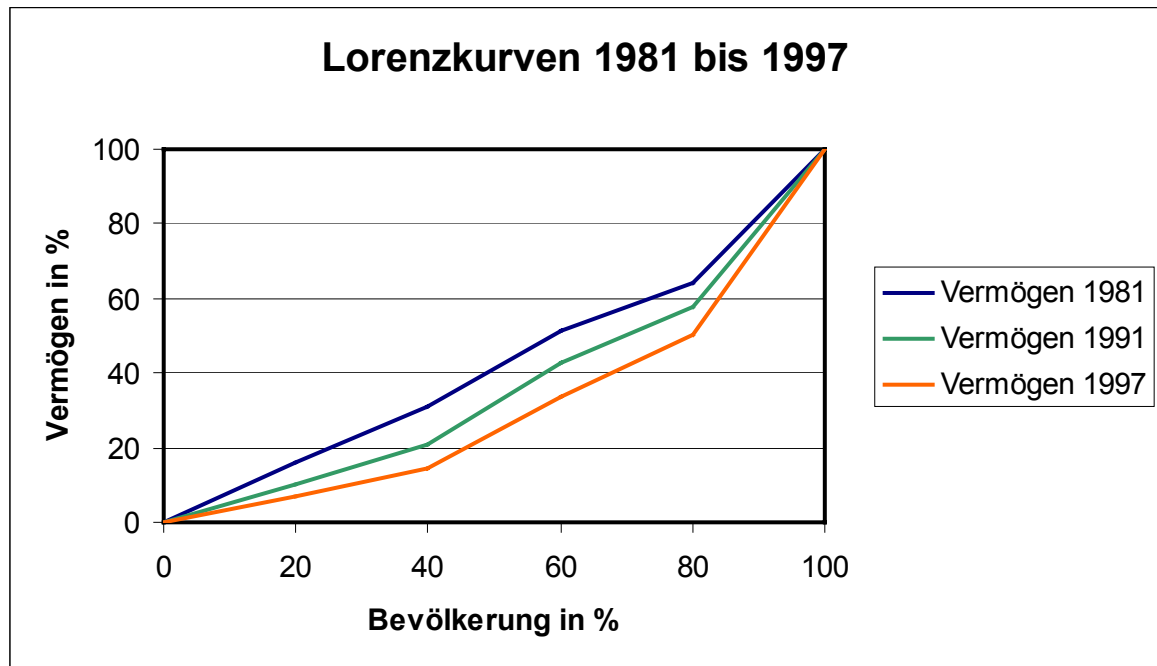
Nachfolgend zeigt die Abbildung 35 die prozentualen Veränderungen des Vermögens und der Personenzahlen:

	Prozentuale Vermögensveränderung			Prozentuale Veränderung der Personen		
	1981	1991	1997	1981	1991	1997
Ab 200'000	100%	+81.90%	+24.40%	100%	+77.74%	+21.21%
AB 500'000	100%	+101.90%	51.10%	100%	+103.50%	+49.70%
Ab 1 Mio.	100%	+100.60%	+68.1%"	100%	+84.16%	+60.90%

Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung, Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen
 Abbildung 35: Prozentuale Veränderungen des Vermögens und der Personenzahlen

In Prozenten ausgedrückt, bedeutet dies, dass praktisch überall die Zunahme am Vermögen grösser war als die Zunahme der Anzahl an Personen.

Das bedeutet, dass die Reichen noch reicher geworden sind, und es nicht so viele Zuzüge der vermögenden Personen aus dem Ausland gab. Um uns mit der ungerechten Verteilung des Vermögenszuwachses noch ein besseres Bild machen zu können, haben wir für die Jahre 1981, 1991 und 1997 Lorenzkurven angefertigt.



Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung, Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen
Abbildung 36: Lorenzkurven 1981 bis 1997

Im deutlichsten sieht man hier die ungerechte Verteilung. In einer Zeitspanne von nur 16 Jahren (1981 – 1997) können wir anhand dieser Grafik aufzeigen, wie stark die ungerechte Vermögenszunahme statt gefunden hat. In Prozenten ausgedrückt, bedeutet das, dass 1997 3 Prozent gleich viel Vermögen besitzen wie die restlichen 97 Prozent!

1981 waren es 1.2 Prozent der Bevölkerung die 36 Prozent des Vermögens besaßen und 1991 bereits schon 2 Prozent die 42 Prozent des Vermögens ausmachten.

4.3 WELCHEN EINFLUSS HATTE DER ZINS UND DER ZINSESZINS AUF DIESE UNGERECHTE ZUNAHME?

In den vorhergehenden Abschnitten haben wir das Vermögen der Schweiz anhand verschiedener Statistiken und Grafiken aufgezeigt.

Wir haben festgestellt, dass es einen Vermögenszuwachs gegeben hat, der allerdings sehr ungerecht geschehen ist. Doch wie ist es zu dieser ungerechten Verteilung gekommen? Als erstes können wir sagen, dass die Personen mit kleinerem Vermögen wahrscheinlich nichts sparen konnten. Da sie möglicherweise zu den tieferen Einkommensklassen gehören, werden sie nicht die Möglichkeit gehabt haben, Geld auf die Seite zu legen. Dies wäre ein marginaler Ansatz zur Erklärung des ungerechten Vermögenswachstums. Da bei den Personenbeständen der höheren Vermögensklassen eine Zunahme stattgefunden hat, könnte man einen Hinweis auf die Zunahme des Vermögens in den höheren Vermögensklassen machen. Die oben erwähnten Punkte scheinen für uns aber nicht der allzu bedeutend zu sein.

Was aber für uns der wichtigste Aspekt ist, ist der Börsenboom. Wie wir bereits zuvor am Anfang unserer Arbeit geschrieben haben, gab es in den Achtzigerjahren eine Hochkonjunkturphase, in welcher die Geldmenge ausgeweitet wurde. Ende der Achtzigerjahre wurde stark investiert. Dadurch lassen sich die grossen, prozentalen Zunahmen zwischen 1981 und 1991 erklären. Da die Zunahme der Vermögen in so grossen Beträgen, vor allem zwischen 1981 und 1991 erfolgt ist, wird dies der wichtigste Grund für die sprunghafte Zunahme sein. Auch für die Veränderung der Jahre 1991 bis 1997 kann man sich auf die Börsengänge der reichen Personen stützen. Die Zunahme zwischen 1991 und 1997 ist bekanntlich tiefer, doch sind die prozentualen Zunahmen doch beträchtlich.

Wie wichtig die Rolle des Zins und Zinseszins ist, sind wir zu folgendem Schluss gekommen. Da wir keine genauen und ungenügenden Angaben über die Zusammensetzung des Vermögens haben, können wir nicht genau sagen, dass der Zins auch grossen Einfluss auf die Vermögensverteilung hat. Da die Zunahme jeweils in den höheren Vermögensklassen so gross war, kann unserer Meinung nach nicht nur der Zins daran Schuld sein. Eine so grosse Veränderung des Vermögen kann nicht allein vom Zins herkommen.

Uns fehlen die genauen Angaben über das Vermögen und wie es sich zusammensetzt.

4.4 VOLKSEINKOMMEN

„Das Volkseinkommen umfasst die Gesamtheit aller während eines Jahres durch die Wohnbevölkerung eines Landes (oder Region) verdienten Einkommen.“⁵⁵

Da wir, wie oben bereits erwähnt wurde, zu wenig Angaben über die Zusammensetzung des Vermögens erhalten haben, wollten wir aber diese Grösse anhand der Sicht des Volkeinkommen betrachten. Um die wachsende Bedeutung der Einkommen aus Vermögen sichtlich zu machen, haben wir untenstehende Grafik des primären Einkommens der privaten Haushalte in Mio. Franken aufgelistet.

Primäres Einkommen der privaten Haushalte in Mio. Franken

Jahre	unselbständige Tätigkeit	selbständige Tätigkeit	Einkommen aus Vermögen
1990	189'783	26'334	10'482
1991	203'642	26'796	13'165
1992	210'495	26'798	13'028
1993	212'493	28'069	15'173
1994	214'748	29'759	14'390
1995	220'583	28'994	15'039
1996	222'123	29'352	16'518
1997	227'001	28'045	16'888
1998	231'465	26'630	18'665
1999	235'773	25'433	18'568
2000	246'330	24'533	21'490
Zunahme von 1990 bis 2000 in %	29.80%	-6.84%	105.01%

Quelle: Bundesamt für Statistik, Erläuterungen durch Herrn Philipp Küttel
Abbildung 37: Primäres Einkommen der privaten Haushalte

⁵⁵ Frey René L. *Wirtschaft, Staat und Wohlfahrt*, S. 66, 1994

Gesamtwirtschaftlich gesehen, hat sich das Einkommen aus Vermögen in den letzten Jahren stark verändert und hat zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Wie man hier deutlich feststellen kann, hat die Zunahme der Einkommen aus Vermögen von 1990 bis 2000 um 105.10 Prozent zugenommen. Zugleich haben sich die Einkommen aus unselbständiger und selbständiger Arbeit nicht so stark verändert.

Mit dieser Grafik wollten wir nochmals verdeutlichen, dass das Einkommen aus Vermögen volkswirtschaftlich an Grösse gewonnen hat.

5 QUELLENVERZEICHNIS

5.1 DRUCKSACHEN:

Banken der Schweiz 1950 – 2002, Schweizerische Nationalbank, Zürich 1950 - 2002

Bundesamt für Statistik (2002) Volkseinkommen (1990 – 2000)

Bundesamt für Statistik (2001) Inlandkonzept

Bundesamt für Statistik (2001) BIP nach Verwendungsdaten

Bundesamt für Statistik (2001) Bauinvestitionen

CREUTZ Helmut, *Das Geld-Syndrom; Wege zu einer krisenfreien Wirtschaftsordnung*, 5. Edition, Ullstein Taschenbuchverlag, München, 2001

CREUTZ Helmut, *Bauen, Wohnen Mieten; Welche Rolle spielt das Geld*, 3. Auflage, Aachen, 1996

CHRISTEN B., NIGG F., *Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften Rechnungsjahr 2001*, Zürich, 2001

Das Schweizerische Bankwesen, Schweizerische Nationalbank, Zürich 1980

Eidgenössische Steuerverwaltung (1983/1993/1999): Gesamtschweizerische Vermögensstatistik der natürlichen Personen (Statistiken)

FREY René L. (1994): *Wirtschaft, Staat und Wohlfahrt*, Verlag Helbling & Lichtenhahn

GRATZ Elmar, *Mietzinsgestaltung*, Schweizerischer Hauseigentümerverband, Zürich, 1995

HAMMACHER Horst, EHRGOTT Matthias, *Finanzierung ohne Zinsen: Utopie oder Wirklichkeit?*, Shaker Verlag, Deutschland, 1997

KESSLER Wolfgang, *Geld, Zins und Gewissen; Neue Formen im Umgang mit Geld*, Publik-Forum Verlag, Deutschland, 1993

KEYNES John Maynard, Lord K. of Tilton, *The General Theorie of Employment, Interest and Money*, A Harvest book, Harcourt Brace & Company, San Diego CA, USA

LIETAER Bernard A., *Das Geld der Zukunft*, C. Bertelsmann Verlag GmbH, Deutschland, 1999

PORTER Michael, *Cluster And The New Economics Of Copetition*, Harvard Buisness Review, Boston MA USA, November 01, 1998

SCHUMPETER J., Basler Zeitung 16.02.1998, G.S. Becker

UBS Outlook *Massgeschneiderte Unternehmensfinanzierung*, Zürich 1. Quartal 2002

5.2 INTERNET

5.2.1 ARTIKEL

- BINSWANGER M, Komplementärwährungen: Wirtschaften ohne Schulden und Zins, *in moneta*, 2001, S. 4-7

-Vom Unsinn und den Verbrechen des Zinses, dem Haupturheber der Kriege und Revolutionen: www.geldreform.de

-Experiment Wörgl: <http://www.userpage.wögl.ch>

-GELLERIE C, Die WIR-Bank als Assoziationsbank: www.freigeld.de

5.2.2 BANKEN

-Credit Suisse: <https://research.credit-suisse.ch/immobilienstudie>

-Schweizerische Nationalbank: www.snb.ch/publikationen

5.2.3 BUND:

-Bundesamt für Statistik: www.statistik.admin.ch

-Bundesamt für Wohnungswesen: www.bwo.admin.ch

5.2.4 KANTON:

-Statistische Berichte des Kantons Zürich: www.statistik.zh.ch

5.2.5 ARTIKEL

-LUSTENBERGER Marco, Der Zins – Antrieb oder Störfaktor der Wirtschaft“ in *Revolution*, Nr. 11, 2002

-Referat von Dr. J.P. ROTH, *Immobilienpreise und Geldpolitik*, November 2002

-Credit Suisse Spotlight, *Welche Reform braucht das Schweizer Mietrecht*, April 2003

-Credit Suisse, *Der Schweizer Immobilienmarkt – Fakten und Trends*, Februar 2003

-Credit Suisse, *Der Schweizer Immobilienmarkt – Fakten und Trends*, Februar 2002

-Credit Suisse, *Der Schweizer Immobilienmarkt – Fakten und Trends*, April 2000

5.3 INTERVIEWS UND MÜNDLICHE KONSULTATIONEN

CREUTZ H. Universität Kassel, Email Interview Mitte April 2003

GROB J.J. Schweizerische Nationalbank, informelles Gespräch Mitte Februar 2003

KÜTTEL Ph. Bundesamt für Statistik, Volkseinkommen, ausführliches Telefongespräch, Ende April 2003

MARBET D. Systor AG in Nachlassstundung (heute Accenture) Email Befragung
Ende März 2003

WEBER Ch. Bank Vontobel, Informelles Gespräch Anfangs Februar 2003

6 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwicklung einer Geldanlage durch Zins bzw. Zinseszins.....	2
Abbildung 2: Wie Sie zu Geld kommen, ohne einen Finger krumm zu machen	3
Abbildung 3: Der Weg des Geldes	4
Abbildung 4: Der Monetäre Teufelskreislauf.....	6
Abbildung 5: Entwicklung Zinssätze 1. Hypotheken (Kantonalbanken).....	16
Abbildung 6: ZKB - Mehrfamilienhausindex (Kt. Zürich)und immobilienrelevante Ereignisse	19
Abbildung 7: SHEV - Kostenstatistik (Jahr 1950)	20
Abbildung 8: Aufwand für eine Wohnung 200 und 2001 Durchschnittswerte, in CHF/Jahr.....	21
Abbildung 9: Durchschnittliche Kosten 1985 – 2001 pro Wohnung	22
Abbildung 10: Verwendung des Mietfrankens	23
Abbildung 11: Entwicklung der Kosten	24
Abbildung 12: Wohnungswerte und Finanzierung 1998 – 2001 in CHF	26
Abbildung 13: Hypothekarische Verschuldung in der Schweiz seit 1992.....	27
Abbildung 14: Hypothekarforderungen im Inland.....	28
Abbildung 15: Wohneigentumsquote im Vergleich	29
Abbildung 17: Tatsächliche versus geschätzte Mietpreisentwicklung.....	31
Abbildung 18: Leerwohnungsbestand 1.6.2002.....	33
Abbildung 19: Leerwohnungsziffer der Schweizer Kantone.....	34
Abbildung 20: Entwicklung des Hypothekarzinssatzes und Leerwohnungsquote in der Schweiz	35
Abbildung 21: Baubewilligungsindex und Hypothekarzinsen.....	36
Abbildung 22: Baupreisindex Kanton Zürich.....	37
Abbildung 23: Quadratmeterpreis-index: Wohnbauraum Kanton Zürich (ohne Stadt Zürich).....	38
Abbildung 24: Prozentuale Entwicklung des Sozialproduktes im Vergleich zu den Zinserträgen der Banken.....	43
Abbildung 25: Entwicklung des BIP im Vergleich zu den Zinserträgen der Banken	44
Abbildung 26: Bauinvestitionen und Hypothekarzinszahlungen im Verhältnis zum BIP 1950	50
Abbildung 27: Bauinvestitionen und Hypothekarzinszahlungen im Verhältnis zum BIP	51

Abbildung 28 Entwicklung der Zinsmargengeschäfte der Banken im Vergleich mit dem Anlagegeschäft	52
Abbildung 29: Verlauf der Erfolgsrechnung aller Banken	53
Abbildung 30: Beschäftigten Zahlen der Banken	57
Abbildung 31: Angestelltenentwicklung der Systor AG	61
Abbildung 32: Statistik der Vermögen in der Schweiz von 1981 - 1997	64
der natürlichen Personen.....	66
Abbildung 33: Vermögen in absoluten Zahlen	66
Abbildung 34: Personen in absoluten Zahlen	67
Abbildung 35: Prozentuale Veränderungen des Vermögens und der Personenzahlen ..	67
Abbildung 36: Lorenzkurven 1981 bis 1997.....	68
Abbildung 37: Primäres Einkommen der privaten Haushalte.....	70

7 SCHLUSSWORT UND ABSCHLIESSENDE GEDANKEN

Durch diese Arbeit wurde uns eine weitere Ansicht der Zusammenhänge der freien Marktwirtschaft gegeben. Es war sehr interessant die Wirtschaft mit anderen Augen zu betrachten, und hat uns angespornt kritischer gegenüber „Naturgegebenheiten“ unseres Handelns zu werden. Auch wenn wir abschliessend nicht die Überzeugung des INWO Vereins teilen, sind wir nun offener für querdenkerische Ansätze, da wir auch im heute gelebten System Schwächen entdeckt haben. Wichtig ist in unseren Augen vor allen Dingen der Dialog zwischen Querdenkern und Establishment, damit die Welt gerechter werden kann.

8 ERKENNTLICHKEIT

Unser Dank geht an die Personen, die uns während der Arbeit fachkundig zur Seite gestanden sind.

Rolf Beyeler Bundesamt für Statistik

Dr. Prof. Mathias Binswanger, Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz

Balz Christen, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW)

Helmut Creutz, Universität Kassel

Pierre - Francois Jacot - Descombes, Bundesamt für Statistik

Dr. Prof. Markus Freiburghaus, Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz

Jean Jaques Grob, Schweizerische Nationalbank

Dr. Prof. Armin Jans, Zürcher Hochschule Winterthur

Philipp Küttel, Bundesamt für Statistik

Marco Lustenberger, Präsident INWO Schweiz

Dominik Marbet, SYSTOR AG in Nachlassstundung (Heute Accenture)

lic. oec. HEC Brigitte Marty, Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco)

Andreas Meier, Züblin Immobilien AG

Dr. Walter Meier – Solfrian, INWO Schweiz

Christian Weber, Bank J. Vontobel & Co. AG