

# Neuerungen bei der Gewährung von Wohnungshypothesen

Autor(en): **Crombie, Peter S.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **57 (1982)**

Heft 1

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105134>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

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

- Welche Arbeitsabläufe können unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit automatisiert werden?
- Alternativen von Lösungsvorschlägen.
- Kosten der angestrebten Lösung.
- Nutzen der angestrebten Lösung.
- Dauer und zeitliche Einteilung der Systementwicklung.

Bei umfangreichen Projekten sollten an der Entscheidung auch unabhängige Unternehmens- und Organisationsberater beteiligt werden. Das Resultat der Entscheidung muss eindeutig ausfallen, nämlich:

- die Systementwicklung wird nicht weitergeführt (Verzicht);
- die Systementwicklung wird in Angriff genommen (Annahme);
- es wird eine zweite Vorstudie durchgeführt (Revision).

Erfolgt die Genehmigung, wird der Auftrag zur Durchführung des Projektes formuliert. Gleichzeitig sind folgende Massnahmen durchzuführen:

- Bewilligung des Projekt-Budgets.
- Konstituierung des Projekt-Teams.
- Vollmachtenerteilung an die verantwortlichen Personen.
- Festsetzung von Terminen für die Durchführung der einzelnen Phasen und der entsprechenden Berichterstattung.

- Information der von der Automation betroffenen Stellen.

### EDV für Baugenossenschaften

Die ähnliche Struktur und die verwandten Zielsetzungen von Baugenossenschaften legen es nahe, die Systementwicklung auf gemeinsamer Basis durchzuführen. Kostenmässig ist eine andere Lösung nicht sinnvoll. Daneben wären weitere Vorteile hervorzuheben:

- weniger Probleme und Kosten bei technischen Eingriffen, insbesondere dann, wenn nur ein Hersteller berücksichtigt wird;
- zentrale Datenverarbeitung und dezentrale Datenerfassung;
- Kostenersparnisse in Belangen der Systemprogrammierung, Anwendungsprogrammierung und Programm-Unterhaltsarbeiten.

Nachteile:

- Preisgabe von Individuallösungen;
- organisatorische Abhängigkeit von einer zentralen Stelle (Rechenzentrum).

Wenn die erwähnten Massnahmen bei der Systementwicklung berücksichtigt

werden, dürfte der Einstieg in die EDV den Hauch von Abenteuerlichkeit verlieren. Trotzdem ist der Glaube verfehlt, die Umstellung werde keine Überraschungen mit sich bringen. Fehler und Rückschläge sind an der Tagesordnung. Einstellung, Durchhaltewille und Durchsetzungskraft des Projekt-Teams sind für Erfolg oder Misserfolg der Systementwicklung ausschlaggebend.



*Einen Blick hinter die Kulissen der Arbeit mit dem Computer gewährte an der Zürcher Arbeitstagung mit seinem Referat auch Martin Stump. Er ist bei der Allg. Baugenossenschaft Zürich als EDV-Fachmann tätig.*

Peter S. Crombie (Kanada)

## Neuerungen bei der Gewährung von Wohnungshypothenen

Die jüngsten Neuerungen im Bereich der Gewährung von Wohnungshypothenen sind lediglich ein weiterer Versuch, die Bedingungen, zu denen Hypothenen gewährt werden, so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der Kreditnehmer, der Darlehensgeber und der Aufsichtsbehörden entsprechen.

Die Hypothenenform, von der ich ausgehe, eine langfristige, vollamortisierte

Höchstbetragshypothek mit gleichbleibenden Zahlungen und festem Zinssatz, war selbst das Ergebnis von Reformen, die man in den dreissiger Jahren im Bereich der Wohnungshypothenen durchführte. Die bis zu jenen Depressionsjahren vorherrschende Hypothenenform war eine kurzfristige (5 Jahre), nicht-amortisierte Hypothek über 50% des Objektwertes, die bei Fälligkeit nicht auto-

matisch erneuert wurde. Diese Hypothenenform erwies sich als wenig sicher, die Folge war eine grosse Anzahl Zwangsvollstreckungen aus Hypothenen in den Jahren der grossen Wirtschaftskrise.

### Mängel amortisierbarer Hypothenen

Die kurzfristige, nichtamortisierte Hypothek wurde in der Folge in den USA

und in Kanada durch eine langfristige (25 Jahre), vollamortisierte Höchstbetragshypothek (95% vom Schätzwert) mit gleichbleibenden Zahlungen und festem Zinssatz ersetzt.

Das entsprach den Erwartungen der Kreditnehmer, die unter diesen Bedingungen ein Haus gegen eine geringe Anzahlung kaufen und durch regelmässige monatliche Zahlungen, die etwa 25 bis 30% ihres Einkommens ausmachen, abzahlen konnten. Zudem blieben diese monatlichen Zahlungen für die gesamte Laufzeit der Hypothek von 25 Jahren unverändert. Die Darlehensgeber waren zur Gewährung dieser Hypothek bereit, weil sie sowohl in Kanada als auch in den USA vom Staat gegen Zahlungsverzug versichert waren.

Die hier erläuterte Hypothekenform – gleichbleibende Zahlungen, Höchstbetrag, fester Zinssatz, voll staatlich versichert – entsprach den Vorstellungen der Aufsichtsbehörden, denn sie bot sowohl den Darlehensgebern, die unter ihrer Aufsicht standen, als auch den Kreditnehmern, die ein Haus erwarben, und den Sparern, die ihre Gelder bei den Hypotheken gewährenden Finanzinstituten anlegten, Schutz. Für Wirtschaftspolitiker war diese Hypothek auch ein attraktives Mittel, denn durch ihre Kontrolle über die Hypothekengewährungsbedingungen für staatlich versicherte Hypotheken konnten sie den Wohnungssektor zur Unterstützung ihrer grösseren wirtschaftlichen Zielsetzungen gebrauchen. Sie erreichten damit auch ihr Ziel, den Hausbesitz für den Durchschnittsverdiener zu Bedingungen möglich zu machen, die er tatsächlich erfüllen konnte.

Als der inflationäre Druck Ende der sechziger und im Laufe der siebziger Jahre zunahm und die Zinssätze stiegen und unbeständig wurden, erwies sich die langfristige Hypothek mit festem Zinssatz und gleichbleibenden Zahlungen für die Hypothekengläuber und -schuldner als immer weniger geeignet. Die Darlehensgeber waren nicht gewillt, Risiken und Verluste durch kurzfristige Kredite und langfristige Darlehen zu tragen. Die Kreditnehmer waren nicht mehr in der Lage, die stark gestiegenen Monatszahlungen zu leisten, die eine Folge hoher Zinssätze und stark gestiegener Immobilienpreise waren.

In den USA haben die Darlehensgeber in der Folge eine Hypothek mit veränderlichem Zinssatz entwickelt; der Zinssatz kann alle sechs Monate geändert werden. Ferner wurde die «Renegotiable Rate Mortgage» entwickelt, wobei der Zinssatz alle fünf, vier oder drei Jahre geändert werden kann.

### «Progressive Hypotheken»: Im Zeitablauf steigende Belastung

Im allgemeinen sind die monatlichen Zins- und Amortisationszahlungen im

Verhältnis zu den Einkommen in den ersten Jahren der Laufzeit zu hoch. Andererseits wird die Belastung durch diese monatlichen Zahlungen in späteren Jahren durch das Ansteigen der Einkommen bei gleichbleibenden Monatsleistungen erheblich geringer. Um den Bedürfnissen der Kreditnehmer zu entsprechen, war also eine Hypothek erforderlich, die die Belastung der Kreditnehmer durch die Hypothekenzahlungen während der Hypothekenlaufzeit ausgleicht.

Einige Regierungen haben daher die Entwicklung verschiedener Arten progressiver Hypotheken gefördert. Ihr Hauptmerkmal war, dass die monatlichen Hypothekenzahlungen erheblich niedriger (bei etwa 25%) beginnen als die Hypotheken mit gleichbleibenden Zahlungen, und dass diese monatlichen Zahlungen in jedem Jahr erhöht werden (zwischen 5 und 8%). Der geschuldete Hypothekenbetrag übersteigt dabei den ursprünglichen Hypothekenbetrag, weil in den ersten Jahren der Laufzeit die monatlichen Zahlungen zur Deckung der Zinszahlungen nicht ausreichen; dieser Fehlbetrag wird dem geschuldeten Hypothekenbetrag zugerechnet und in späteren Jahren durch die höheren Monatsleistungen wieder aufgefangen. Solche Hypotheken wurden in Norwegen und Schweden Anfang der siebziger Jahre eingeführt. Sie werden vom Staat gewährt. In Kanada wurden sie 1975 eingeführt, zunächst mit Hilfe einer zinsfreien zweiten Hypothek des Staates, die 1978 von der Hypothek mit progressiven Zahlungen abgelöst wurde, bei der die privaten Darlehensgeber alle erforderlichen Hypothekennittel zur Verfügung stellten. Solche Hypotheken wurden auch in den USA, in Australien und Grossbritannien eingeführt. (Die Grundverbilligung nach dem Eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz von 1974 entspricht ebenfalls diesem Modell, die Red.)

### Mässige Begeisterung

In allen Fällen regelten die Behörden die Hypothekenparameter, um sicherzugehen, dass die Erhöhung der Monatsleistungen nicht den Prozentsatz übersteigt, den man den Kreditnehmern über eine Reihe von Jahren billigerweise zumuten kann. Darlehensgeber wurden durch die staatliche Zahlungsverzugsversicherung ermutigt, Mittel für diese Hypotheken zur Verfügung zu stellen. Einige Darlehensgeber waren von der progressiven Hypothek nicht begeistert; in Kanada und in den USA wurden eigene Formen entwickelt, die nicht das negative Merkmal der Erhöhung der ursprünglichen Schuld aufwiesen.

Eine weitere Neuerung ist die «Shared Appreciation Mortgage», eine Hypo-

thek mit geteiltem Wertzuwachs, die kürzlich in den USA eingeführt wurde und auch in Grossbritannien angeboten wird. Ihr Hauptmerkmal ist, dass der Darlehensgeber bereit ist, einen niedrigeren Vertragszinssatz (in der Regel  $\frac{1}{3}$ ) zu akzeptieren. Als Gegenleistung erhält er einen Anteil am Wertzuwachs des Hauses, das als Sicherheit für die Hypothek dient; der Anteil ist bei vollständiger Rückzahlung des Darlehens (aufgrund einer Schätzung) oder bei Veräusserung des Hauses fällig. In Kanada lässt die Gesetzgebung solche Hypotheken nicht zu. In den USA arbeitet die oberste Aufsichtsbehörde, die Federal Home Loan Bank Board, zurzeit Vorschriften aus. Ihr Hauptziel ist, zu gewährleisten, dass jeglicher Wertzuwachs, der zugunsten des Darlehensgebers fällig wird, nicht in einem Pauschalbetrag ausgezahlt, sondern der Hypothekenschuld zugerechnet und für die restliche Laufzeit der Hypothek voll getilgt wird.

### Indexierung als Ausweg?

Da sich der inflationäre Druck weiter fortsetzt, experimentieren Hypothekenexperten in Südamerika, Finnland und Israel mit indexierten oder an das Preisniveau angepassten Hypotheken. Bei diesen Hypotheken leisten die Kreditnehmer in den ersten Jahren der Laufzeit der Hypothek niedrigere Monatszahlungen. Aber sowohl die Hypothekenschuld als auch die Monatsleistungen werden in jedem Jahr erhöht, in der Regel entsprechend den Steigerungen des Verbraucherpreisindex. Kreditnehmer und Hausbesitzer mussten diese steigenden Zahlungen leisten können, weil auch ihr Einkommen wahrscheinlich mindestens so schnell wie der Verbraucherpreisindex steigen wird.

Die heutige Politik in Kanada und in den USA ist auf die Bekämpfung der Inflation ausgerichtet. Deshalb wird die Entwicklung indexierter Hypotheken nicht ermutigt.

Der Versuch mit diesen neuen Hypothekenformen befindet sich noch in der Evaluierungsphase. Widerstand kommt von Verbrauchergruppen in den USA; sie kritisieren, dass bei den neuen Hypotheken während der Laufzeit der Hypothek die Zinsen häufiger und jetzt auch unbegrenzt erhöht werden können. In Kanada hatte eine Reihe von Kreditnehmern Schwierigkeiten, die höheren Monatszahlungen bei den Hypotheken zu leisten, nachdem der Zinssatz neu festgesetzt worden war.

Die neuen Hypotheken haben es jedoch möglich gemacht, den Mangel an verfügbaren Hypothekengeldern, der bei den langfristigen Hypotheken mit festem Zinssatz und gleichbleibenden Zahlungen regelmässig auftrat, zu vermeiden.