

Durchblick im Hypothekendschungel

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **77 (2002)**

Heft 3

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107054>

Nutzungsbedingungen

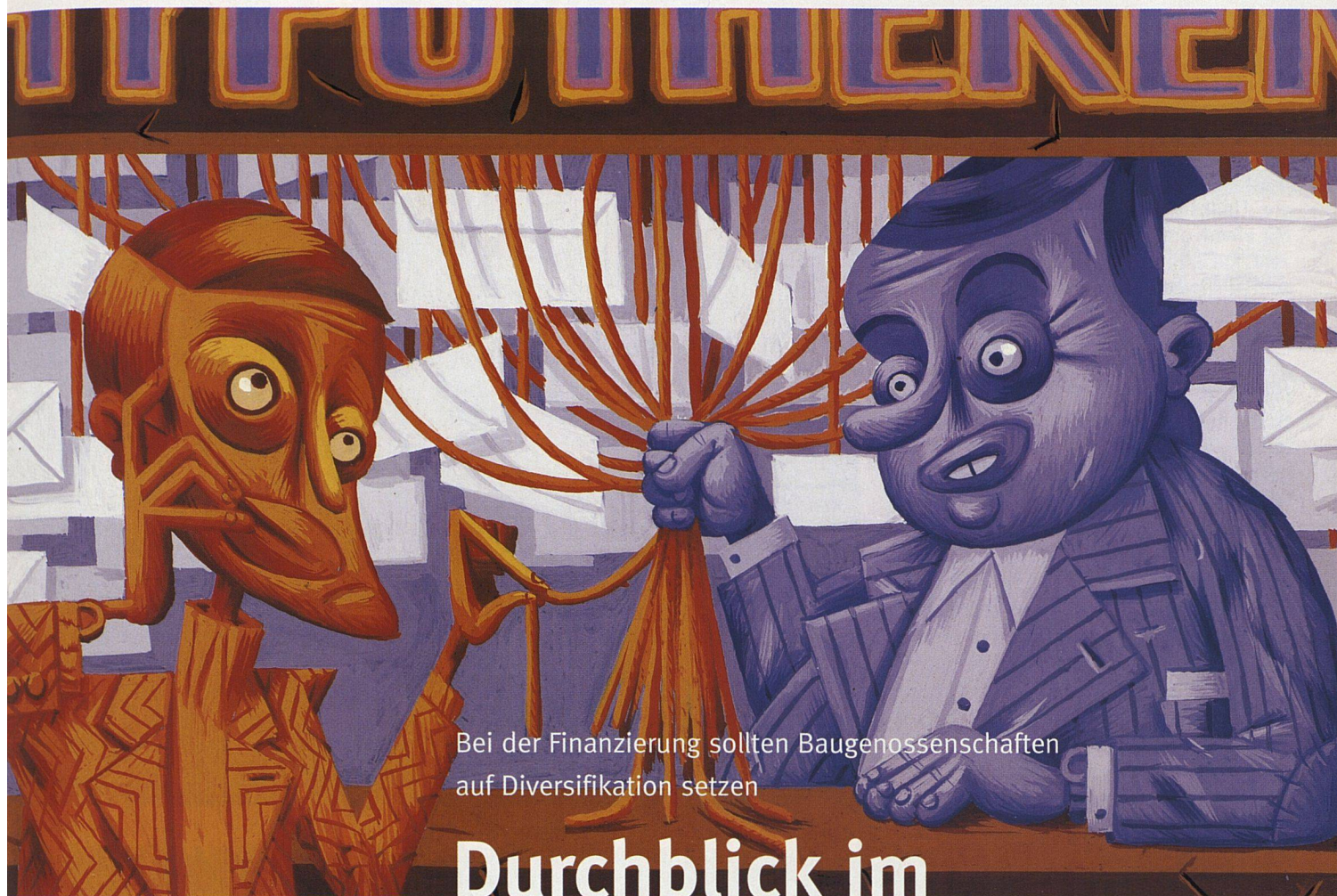
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



Bei der Finanzierung sollten Baugenossenschaften auf Diversifikation setzen

Durchblick im Hypothekendschungel

Kredit-Suchende haben auf dem Hypothekarmarkt die Qual der Wahl – mehr als achtzig verschiedene Produkte werden von Banken feilgeboten. Um längerfristig günstig zu fahren, ist jedoch die Verteilung auf verschiedene Finanzierungen und Laufzeiten massgeblich. Auch mit einer professionellen Geschäftsführung und Finanzplanung lassen sich bessere Konditionen erwirken.

VON JÜRIG ZULLIGER ■ «Die Hypothek» gibt es nicht mehr. Die Banken haben vielmehr ihre Produktpalette in der Immobilienfinanzierung laufend erweitert. Die Kundschaft steht vor der Frage, welches der zahlreichen Produkte für ihre Bedürfnisse am besten geeignet ist. Je nachdem, auf welches Pferd man als Hypothekenschuldner setzt, zahlt man im Lauf der Jahre Zehn- oder Hunderttausende von Franken mehr oder weniger.

Noch bis 1981 gab es im Hypothekengeschäft eine einheitliche Kost: die klassische variable Hypothek. Für die meisten Baugenossenschaften war dies bis in die Neunzigerjahre die gängige Finanzierung. Inzwischen hat sich das Angebot an unterschiedlichen Hypothekarfinanzierungen laufend erhöht. Hinzu

kamen vor allem Festzinshypotheiken sowie immer mehr Produkte, die sich nach dem internationalen Geldmarkt richten. Zählt man all die von Marketingstrategen ersonnenen Namen wie Eurotrend-, Moneyline-, Mix- oder M-Cap-Hypothek zusammen, so kommt man auf eine Zahl von über 80 verschiedenen Hypotheken (eine kleine Auswahl davon im Kasten auf Seite 34).

POKERN MIT LIBOR-HYPOTHEKEN. Zu den wichtigsten Neuerungen zählen die so genannten Libor-Hypotheiken: Ein solcher Kre-

dit wird meist für eine Frist von zwei bis sieben Jahren vereinbart. Die Bank passt den Zins quartalsweise oder halbjährlich dem Libor an (London interbank offered rate). Libor-Hypotheiken sind bei tiefen Zinsen interessant, können sich aber bei steigendem Zinsniveau sehr rasch verteuern – es gab Zeiten, als der Libor auf mehr als 10 Prozent kletterte. Um den Schuldner gegen solche Überraschungen zu schützen, bieten die Banken eine Zinsabsicherung nach oben an (Cap). Für diese Absicherung verrechnen sie jedoch eine Prämie. Konkret könnte eine sol-

che Finanzierung also wie folgt aussehen: Mit einem angenommenen Libor von 2 Prozent, mit 1,25 Prozent Marge sowie 0,25 Prozent Absicherungskosten würde eine Baugenossenschaft für ein solches Produkt also 3,5 Prozent Zins zahlen. Eingeschlossen wäre dabei eine Obergrenze von zum Beispiel 4,5 Prozent.

Das Verlockende besteht darin, dass der Kreditnehmer profitieren kann, sofern die Libor-Sätze sinken sollten oder zumindest weiterhin auf tiefem Niveau bleiben. Nimmt man hingegen ein Szenario mit stark steigenden Zinsen an, so käme eine solche Finanzierung am Ende teurer, als wenn der Schuldner von Anfang eine Festhypothek abgeschlossen hätte. Weiter ist zu bedenken, dass nach Ablauf des Kreditvertrages kein Schutz gegen ein höheres Zinsniveau mehr gegeben ist. Wenn der Schuldner mit dem Laufzeitende einen grösseren Betrag neu zu einem hohen Zins finanzieren muss, so bleibt dies einzig und allein sein Problem und nicht dasjenige der Bank.

«Mich stört an den Libor-Finanzierungen, dass man für mehrere Jahre Verpflichtungen eingeht», erklärt Alois Steiner, Geschäftsführer der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Er zieht es vor, anstelle von längeren Laufzeiten Libor-Finanzierungen für kürzere Fristen von zum Beispiel sechs Monaten abzuschliessen. Damit bleibe die Genossenschaft voll flexibel, erklärt Steiner, und zahle auch keine Absicherungskosten. Sofern die kurzen Laufzeiten weiterhin günstig bleiben, bietet es sich an, eine auslaufende Tranche wiederum zu günstigen Konditionen durch eine neue zu ersetzen. Sofern der Libor steigen sollte, könnte der Betrag mit einer variablen Hypothek neu finanziert werden, um die weitere Entwicklung abzuwarten. Man sollte aber nicht alles auf ein Pferd setzen, sondern eine Diversifikation mit verschiedenen Laufzeiten anstreben. So lässt sich das Risiko ausschliessen, ausgerechnet in einer Hochzinsphase einen grossen Teil der Hypotheken neu finanzieren zu müssen.

DIVERSIFIKATION IST ANGESAGT. «Es empfiehlt sich, bei der Aufnahme einer Hypothek analog vorzugehen wie bei einer Geldanlage, das heisst die Risiken zu diversifizieren», erläutert Roger Rossier, Finanz- und Immobilienberater in Uster. Wenn jemand bei einer Hypothek auf jede Diversifikation verzichte, so sei dies ebenso fragwürdig, wie wenn ein geerbtes Vermögen von einer halben Million ausschliesslich in Kassenobligationen ange-

Produkteübersicht (Auswahl)

Den klassischen Instrumenten variable und Festhypothek stehen immer mehr neue Produkte gegenüber.

Mix-Hypothek der Credit Suisse

Dabei handelt es sich um einen Mix von zwei Hypotheken: Die eine Hälfte des Kredites ist festverzinslich, die andere richtet sich nach dem Libor. Die Laufzeit beträgt wahlweise drei oder fünf Jahre, wobei während der vereinbarten Laufzeit ein von Anfang an vorgegebenes Zinsdach nicht überschritten wird.

Variable Hypothek mit Cap

Dieses neue Produkt haben die Migros-Bank und die Rentenanstalt eingeführt. Für eine Laufzeit von drei oder fünf Jahren wird eine Zinsobergrenze (Cap) ver-

legt werde. In Bezug auf Hypotheken setzen höchstens gewisse Mindestbeträge Grenzen; die meisten Banken verlangen für den Abschluss Mindestbeträge von 100 000 bis 200 000 Franken, weil sie die Kreditführung bei kleinen Beträgen als zu aufwändig betrachten.

Für Baugenossenschaften mit einem beträchtlichen Umfang von Hypotheken sollte es jedoch kein Problem sein, die Finanzierung auf verschiedene Produkte und unterschiedliche Laufzeiten zu verteilen. Die ABZ zum Beispiel unterhält Geschäftsbeziehungen zu acht verschiedenen Hypothekargläubigern und hat mehrere variable und festverzinsliche Kredite abgeschlossen. «Unsere Diversifikation liegt darin, dass wir Laufzeiten zwischen drei Monaten und zehn Jahren haben», erläutert Alois Steiner von der ABZ. Das aktive Management der Hypotheken macht sich bezahlt – angesichts der günstigen Finanzierung wendet die ABZ in der Mietzinskalkulation derzeit einen Satz von 3,5 Prozent an, ein halbes Prozent weniger als der sonst massgebliche Richtsatz der Kantonalbank.

KONDITIONEN BEEINFLUSSEN. Ins Gewicht fällt bei der ABZ und anderen Genossenschaften mit einem historisch gewachsenen Gebäudebestand die geringe Fremdvverschuldung; bei der ABZ zum Beispiel stehen einem Gebäudeversicherungs Wert von über 800 Mio. Franken rund 320 Mio. Hypothekarschulden

gegenüber. Die Zinsabsicherung ist relativ preisgünstig und wird direkt im Satz der variablen Hypothek eingerechnet.

Moneyline-Hypothek der UBS

Bei diesem neuen Produkt handelt es sich um eine Libor-Hypothek mit Zinsabsicherung, so wie sie die anderen Banken auch anbieten. Basis ist der 3-Monats-Libor; hinzu kommt eine Marge für die Bank sowie eine Prämie für die Absicherung nach oben.

UBS Classic Hypothek

Die Bank passt den Zinssatz halbjährlich der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation an. Der Zins bewegt sich stets im Rahmen einer engen Bandbreite, da von Anfang an eine Zinsober- und -untergrenze vereinbart wird.

gegenüber. Und dieses günstige Verhältnis bzw. das geringe Risiko pflegen Banken mit tieferen Zinsen zu belohnen.

Je nach Objekt und Schuldnerbonität setzen die Geldgeber die Zinsen etwas höher oder tiefer an; «risikogerechte Prämien» heisst es in Anlehnung an den Sprachgebrauch bei Versicherungen. Das bedeutet, dass die Marge der Bank je nach Geschäft unterschiedlich sein kann. Die Marge ist derjenige Betrag, den die Bank zur Deckung ihrer Risiken und Verwaltungskosten sowie für die Refinanzierungskosten verrechnet. Im internationalen Vergleich sind die Margen der Schweizer Banken eher hoch angesetzt. Das heisst aber auch, dass bei guter Schuldnerbonität über die Marge verhandelt werden kann.


«Seit einigen Jahren haben die Schuldner die Möglichkeit, die Zinskonditionen zu beeinflussen», betont Lorenz Heim vom VZ Vermögenszentrum. Zum einen muss man wissen, dass die Banken heute Wohnobjekte durchaus positiv beurteilen. Liegenschaften mit gemischter Nutzung oder reine Bürohäuser oder gewerblich genutzte Immobilien gelten eher als risikobehaftet. «Mehrfamilienhäuser mit grossen Wohnungen, die im Trend liegen oder anpassbare Grundrisse aufweisen, lassen sich besser refinanzieren», führt Heim weiter aus. Auch die Qualität der Mietzinseinnahmen, d.h. Ortsüblichkeit, Regelmässigkeit und Sicherheit, ist von Bedeutung. Ein Nachweis über eine geringe Zahl von Mieterwechseln, wenig Leerstände und

laufend vorgenommene Unterhalts- und Renovationsarbeiten können die Konditionen ebenfalls positiv beeinflussen.

Bei der Beurteilung im Rahmen des «Kreditratings» achten die Banken ausserdem auf eine professionelle Geschäftsführung, sie schätzen Vorstandsmitglieder mit fachlichen Qualifikationen, aber auch eine seriöse langfristige Finanzplanung. Dabei sollten auch die anfallenden Unterhalts- und Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt werden. Natürlich interessiert sich die Bank auch im Detail für Bilanz und Erfolgsrechnung und die erwirtschafteten Mieterträge. Werner Egli, Hypotheken- und Finanzierungsspezialist in Binz (ZH), sagt: «Die Bank will sich Klarheit verschaffen, ob eine Baugenossenschaft aufgrund der Mietzinseinnahmen in der Lage ist, einen Kredit zu verzinsen und zurückzuzahlen.»

FINANZIERUNGSHILFEN NUTZEN. Offen zu informieren und mit entsprechend untermauerten Zahlen zu argumentieren, kann sich daher für Baugenossenschaften auszahlen. Natürlich lohnt es sich auch, bei Hypothekengesuchen mehrere Offerten einzuholen; für viele Baugenossenschaften ist es nichts Aussergewöhnliches, mehrere Bankbeziehungen zu unterhalten. Damit können sich die Verantwortlichen einer Baugenossenschaft einen Überblick über den Markt verschaffen und erhalten auch Aufschluss darüber, wo das beste Angebot zu finden ist. Naturgemäss haben kleine Baugenossenschaften hier weniger Spielraum und vermögen in Verhandlungen nur ein geringeres Gewicht in die Waagschale zu werfen. Doch auch sie können ihre Finanzierung optimieren, indem sie ihre Eigenkapitalbasis

verbessern, angemessene Erträge erwirtschaften, Finanzierungshilfen in Anspruch nehmen und sich vom kompetenter Seite beraten lassen.

Als Finanzierungshilfen denkbar sind Unterstützungsbeiträge bzw. Subventionen des jeweiligen Kantons oder Mittel aus dem Fonds de Roulement des SVW. Günstige Finanzierungsinstrumente bietet auch die Emissionzentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW) an. Es handelt sich dabei um eine privatrechtliche Organisation, die mit dem Bundesamt für Wohnungswesen kooperiert. Der Zweck der EGW besteht darin, gemeinnützigen Bauträgern Anleihensquoten zu vermitteln und damit zinsgünstige Finanzierungen zu ermöglichen. Tiefe Zinsen sind im Fall der EGW auch dank der Bürgschaft durch den Bund möglich. 

Anzeige



Die Hypotheken der Bank Coop.
Kompetente Beratung, faire Preise
und individuelle Lösungen!



X2
SUPERPUNKTE

Und dazu gibts noch Superpunkte.
Bis 30. Juni 2002 sogar **die Doppelten!**
Zum Beispiel **50'000 Punkte** bei einer
Neuhypothek von CHF 500'000.–

Rufen Sie uns an: **0800 88 99 66.**

bank coop