

Objektyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 3

PDF erstellt am: **11.08.2024**

### **Nutzungsbedingungen**

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

### **Haftungsausschluss**

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

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>

xible Finanzierung auf Liborbasis anzubieten, dann einfach in Form eines festen Vorschusses.»

**Variable Hypothek prüfenswert**

Deutlich an Bedeutung verloren hat in diesem Umfeld die klassische variable Hypothek. In besonderen Fällen hat dieses Produkt aber immer noch seine Berechtigung, zumal es im Zusammenhang mit der Liquidität nützlich sein kann: Bei variablen Hypotheken sind praktisch jederzeit oder nur mit kurzer Kündigungsfrist Rückzahlungen möglich, was bei Festhypotheken normalerweise vertraglich ausgeschlossen ist. Ansonsten ist die jetzige Konstellation dadurch geprägt, dass sich Festhypotheken immer noch auf einem moderaten Zinsniveau bewegen. Für gemeinnützige Wohnbauträger, die ihren Bestand sehr langfristig bewirtschaften, liegt also der Gedanke nahe, sich mit längerfristigen Kreditverträgen das günstige Zinsniveau noch für viele Jahre zu sichern.

Balz Christen meint dazu: «Wenn eine Genossenschaft heute die Möglichkeit hat, längerfristige Festhypotheken für unter zwei Prozent abzuschliessen, sollte sie diese Gelegenheit nutzen.» Nach allem Ermessen

sei es ja unwahrscheinlich, dass in den nächsten Jahren entweder der variable Zins oder der Referenzzins für die Mieten länger unter die magische Schwelle von zwei Prozent zu liegen komme. Auch Guido Gervasoni von der EGW (siehe Kasten) argumentiert in diese Richtung: «Gute Konjunkturdaten lassen steigende Zinssätze erwarten.»

**Kreditbewirtschaftung auslagern?**

Weil es im Grunde genommen nicht die Kernkompetenz einer Genossenschaft darstellt, alltäglich News über Geldpolitik und Zinsen zu verfolgen, haben sich in letzter Zeit einige Genossenschaften entschlossen, die Bewirtschaftung der Kredite einem externen Broker anzuvertrauen. Ähnlich wie ein Vermögensverwalter betreut dieser Broker das Portfolio, verhandelt mit den Banken und disponiert vor allem die Laufzeitstruktur beziehungsweise Fälligkeit der Kredite. Nach Auskunft von Giampiero Brundia von der Hypothekenbörse AG liegen die Kosten in einer Grössenordnung von 0,05 bis 0,1 Prozent der verwalteten Hypotheken. Ob diese unabhängigen Verwalter bei den Zinsen immer ins Schwarze treffen, wird erst die Zukunft zeigen. ☞

**EGW: Finanzierung für gemeinnützige Bauträger**

Eine attraktive Alternative für Wohnbaugenossenschaften stellen die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) dar: Im Juni und Oktober 2010 konnten sich Genossenschaften auf diesem Weg Gelder für weniger als 2 Prozent Zins beschaffen (All-in-Costs bei 9,5 beziehungsweise 10 Jahren Laufzeit). Diese Konditionen liegen laut EGW-Geschäftsleiter Guido Gervasoni unter den vergleichbaren Festhypotheken von Banken – selbst unter Berücksichtigung des «Bonitätsrabatts», den grössere Genossenschaften teils erhalten. Vor allem für kleinere und junge Genossenschaften sind zudem die Finanzierungshilfen des SVW nach wie vor wichtig, zumal die Belehnungshöhe der Bankkredite bei jungen Bauträgern nach wie vor knapp ist (meist höchstens 80 Prozent des Ertragswertes).

[www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)

Anzeige

Sind die Schweizer die besseren Küchenliebhaber?

