Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 57 (1982)

Heft: 1

Artikel: Neuerungen bei der Gewährung von Wohnungshypotheken

Autor: Crombie, Peter S.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105134

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

- 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 Bick 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 Wohnungshypotheken

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

Die Hypothekenform, 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 Wohnungshypotheken durchführte. Die bis zu jenen Depressionsjahren vorherrschende Hypothekenform war eine kurzfristige (5 Jahre), nichtamortisierte Hypothek über 50% des Objektwertes, die bei Fälligkeit nicht automatisch erneuert wurde. Diese Hypothekenform erwies sich als wenig sicher, die Folge war eine grosse Anzahl Zwangsvollstreckungen aus Hypotheken in den Jahren der grossen Wirtschaftskrise.

Mängel amortisierbarer Hypotheken

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 ausmachten, 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 Hypothekenmittel 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 Hypothek 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 ⅓) 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 Verbraucherpreisindexes. 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.