Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 73 (1998)

Heft: 3

Artikel: Sanierungsziel : Vollvermietung

Autor: Metz, Hans / Weibel, Mike

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106576

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: 20.08.2025

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

SANIERUNGSZIEL: VOLLVERMIETUNG

Der SVW lässt seine Mitglieder nicht im Regen der Immobilienkrise stehen. Gerät eine Genossenschaft in Schwierigkeiten, darf sie mit der Unterstützung des Verbandes rechnen. Die wenigen Sanierungen bereiten Hans Metz allerdings viel Arbeit.

Wann wird eine Genossenschaft zum Krisenfall?
Hans Metz: Spätestens dann, wenn sie ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Da wir ein kulanter Gläubiger sind, spüren wir die Schwierigkeiten meist zuerst, sind also als erster von Zahlungsrückständen betroffen. Dennoch ist es dann schon spät; es wäre viel einfacher für alle, wenn sich die Genossenschaften schon bei uns melden würden, wenn die Schwierigkeiten beginnen. Je früher, desto besser.

Schämen sich die Genossenschaften für ihre Schwierigkeiten?
Es bestehen schon Hemmungen, an uns heranzutreten und um Hilfe zu bitten. Die Sektionen könnten dabei eine Art Frühwarnsysteme bilden, da sie viel näher bei den einzelnen Mitgliedern sind. Sie sollten uns potentielle Fälle wirklich sofort melden.

Gibt es Krisenregionen?
Eine Häufung von Krisenfällen trifft man in der Westschweiz, im Tessin und neuerdings auch in der Ostschweiz an.

Zu den Aufgaben des Krisenmanagements des SVW gehören in erster Linie die Analyse des einzelnen Falles und das Erarbeiten von Vorschlägen, wie dem Mitglied zu helfen wäre. Wie geht der Verband konkret vor?
Er muss zuerst einmal abklären, wieso eine Mitgliedgenossenschaft in Schwierigkeiten geraten ist. Dazu braucht er möglichst detaillierte Unterlagen zur Geschäftsführung und zur Jahresrechnung. Anschliessend nehmen wir Kontakt auf mit den anderen Geldgebern, also den Banken, dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und allfälligen weiteren Gläubigern. Zusammen sucht man dann nach einer angepassten Lösung für die jeweiligen Probleme. Jede Situation ist wieder etwas anders gelagert. Patentrezepte gibt es nicht. Die Ursache für Schwierigkeiten liegt jedoch meistens bei Leerständen. Wir verfassen dann einen schriftlichen Bericht zum Ist-Zustand des Patienten, mit Daten zur Finanzierung und zur Mietzinsstruktur. Anschliessend stellen wir beim Verbandsvorstand einen Antrag. Erst dann kann eine Hilfe in Kraft treten.

Wie sieht die Hilfe konkret aus?
Neben der Beratung können wir zinslose Darlehen gewähren. Allein kann der SVW allerdings kaum helfen. Wir sind darauf angewiesen, dass auch der Bund mitmacht, der ja bei WEG-Geschäften und EGW-Darlehen als Bürge mitbetroffen ist. Er kann insbesondere Mietzinsausfälle über eine gewisse Durststrecke hinweg übernehmen. Gefordert sind natürlich auch die Banken.

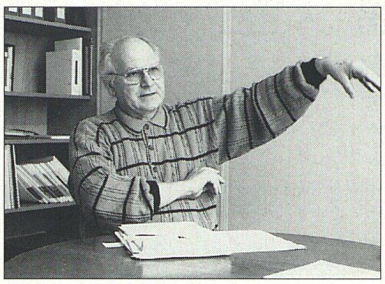
Wie finanziert der SVW die Finanzspritzen?
Wir können einerseits auf Reserven des FdR zurückgreifen. Andererseits verzichtet der Bund für drei Jahre auf einen Zinsertrag seiner Fondsgelder, um der EGW und dem Verband mit diesen Mitteln gezielt die Sanierungsarbeit zu erleichtern.

Bringen die Krisenfälle die Kasse des SVW in Schwierigkeiten?
Der Anteil der notleidenden Kredite am Gesamtvolumen der Fonds- und BB-Darlehen von rund 145 Mio. Franken ist winzig. Im Geschäftsjahr 1996 hat der SVW 16000 Franken Verlust aus einem Konkurs abgeschrieben. Wir rechnen allerdings damit, dass die Situation noch eine Weile angespannt bleibt.
Ausserdem gewährt der SVW Kredite im Umfang von über 8 Mio. Franken zinslos an Mitglieder mit Schwierigkeiten; damit entgehen uns Einnahmen von über 250000 Franken jährlich.

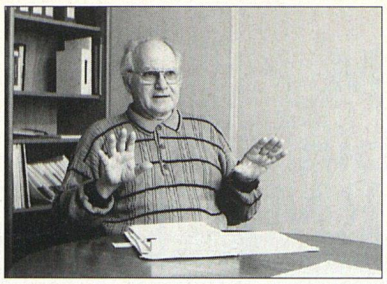
Krisenmanagement
Im SVW befassen sich neben Hans Metz der Fondsverwalter Willy Wasser, der Geschäftsführer Fritz Nigg sowie Brigitte Dutli (Sektion Romandie) speziell mit Krisenfällen.
Im EGW-Krisenstab, präsidiert von Toni Bächler (SVIT-Präsident), vertritt Hans Metz den SVW.

Wie sieht die Situation in der EGW aus?
Dort befassen wir uns mit grösseren Summen als beim FdR. Die Situation für die Darlehensnehmer ist dort auch eine ganz andere, denn die Zinssätze der Darlehen ändern ja über die Laufzeit nicht. Da der Bund die Anleihen verbürgt, ist er auch in erster Linie gefordert bei Schwierigkeiten. Er kann ausbleibende Zinszahlungen ersetzen. Mitmachen müssen aber auch die Banken, beispielsweise indem sie eine Festhypothek anbieten mit einem tieferen Zinssatz als demjenigen der Anleihe. EGW, Bund und Bank müssen im Dreieck zusammenspielen.

ad personam
Hans Metz (66), von Beruf Treuhänder, führte 30 Jahre (bis 1996) die Geschäfte der Zürcher Baugenossenschaft Milchbuck. Er ist Quästor des SVW, Präsident der Deutschschweizer FdR-Kommission und vertritt den SVW im EGW-Krisenstab.


FOTOS: M. WEIBEL

Was passiert, wenn die EGW-Gelder zur Rückzahlung fällig werden?
Die EGW-Darlehen können während der Laufzeit nicht amortisiert werden. Deshalb amortisieren die meisten Genossenschaften intern, indem sie den Erneuerungsfonds äufnen oder die erste Hypothek abzahlen.

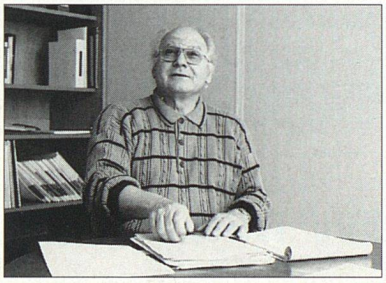


Damit bereiten sie sich gut auf den Zeitpunkt der Refinanzierung der EGW-Gelder vor. Wenn man die interne Amortisation unterlässt, kann es bei der Refinanzierung zu Problemen kommen, zumal die EGW-Darlehen ja meist im zweiten oder dritten Rang gestanden haben.

Welche Konsequenzen hat die EGW aus den bisherigen Erfahrungen gezogen?
Neuerdings muss das EGW-Darlehen zwischen 50 und 80 Prozent der Finanzierung liegen. Die restlichen 10 bis 20 Prozent müssten dann Eigenkapital sein. Trotz dieser restriktiven Bedingungen konnten letztes Jahr fast 90 Millionen auf dem Kapitalmarkt aufgenommen werden.

Die Banken finanzieren nur noch 50 Prozent als erste Hypothek?
Bei guten Schuldnern gelten weiterhin 65 Prozent als obere Grenze. Hat die Bank wenig Vertrauen, wird sie nur bis 50 Prozent im ersten Rang gehen und die restlichen 15 Prozent zur zweiten Hypothek schlagen. Die Konditionen für diese Kredite lassen sich mit einer Verbürgung durch die Bürgschaftsgenossenschaft verbessern.

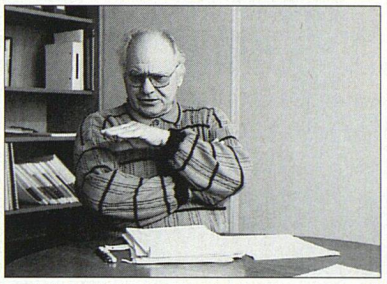
Wie verhalten sich die Banken, wenn Genossenschaften in Schwierigkeiten geraten?
Banken reagieren sehr sensibel auf Zahlungsausstände. Sie haben jedoch kein Interesse daran, durch Konkurse zu weiteren Liegenschaften zu kommen. Wenn Aussicht auf Rettung besteht, sind die Banken heute eher bereit zu helfen. Zum Beispiel, indem sie mit Festhypotheken die Zinslast senken. Ein schlecht eingestufter Kunde kann so von 4,5 Prozent auf 3 Prozent hinuntergehen. Wenn die Bank zu solchen Mitteln greift, ist bei WEG-Geschäften der Bund in der Regel bereit, nach einer Wartezeit von sechs Monaten Mietzinsausfälle



zu übernehmen. Ziel ist es immer, nach einer Durststrecke die Liegenschaft mit einer tragbaren Rendite voll zu vermieten.
Die Banken verlangen manchmal den Beizug eines Vermietungsprofis, denn bei nebenamtlich geführten Genossenschaften fehlen Marketingkenntnisse oft.

Heute sind 10 bis 20 Prozent Eigenkapital Bedingung für die Fremdfinanzierung. Damit sind kleine, junge Genossenschaften faktisch stillgelegt; denn unter diesen Bedingungen können sie kaum bauen.
Das stimmt in den meisten Fällen. Noch vor kurzem war es möglich, mit mindestens 5 Prozent Eigenkapital zu bauen.

Welche Lehren haben die SVW-Verantwortlichen aus den Krisenfällen gezogen?
Natürlich prüfen wir die Darlehensgesuche heute kritischer als zu Zeiten der Wohnungsnot. Wir haben bisher immer einen Mix von gestandenen, starken Genossenschaften und jüngeren, schwachen Mitgliedern mit Fondsgeldern versorgt. Mit dieser Risikomischung sind wir gut gefahren. Wir legen heute vermehrt Wert darauf, dass sich die öffentliche Hand mitengagiert. So können wir es veranworten, unsere Gelder im vierten Rang stehen zu haben.



Wie sieht eine krisensichere Geschäftspolitik einer Baugenossenschaft heute aus?
Sie sollte nur gesicherte Neubauten erstellen, das heisst an guter, ruhiger Lage, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Wichtig ist es weiter, den Leerwohnungsbestand der Region abzufragen und für die Zukunft abzuschätzen. Im Unterwallis oder im Tessin wäre ich sehr skeptisch bei Neubauvorhaben.
Auch Sanierungen kommen nach meiner Meinung in eine kritische Phase. Die Mieten dürfen in der Folge einer Renovation nicht in die Nähe von Neubaumieten klettern, sonst kriegen die Wohnungen Probleme. Es gibt Wohnungen aus den vierziger und fünfziger Jahren mit derart kleinen Grundrissen, dass sie nur noch sehr billig vermietbar sind. Auch bei Einzimmerwohnungen würde ich von Renovationen abraten, wenn nicht gleichzeitig Grundrissänderungen geplant sind.

In der Privatwirtschaft suchen viele Betriebe ihr Heil in Fusionen. Ist dieses Mittel auch für Wohnbaugenossenschaften geeignet?
Ich könnte mir vorstellen, dass eine gesunde Genossenschaft die Liegenschaften einer kleineren, die in Schwierigkeiten ist, übernimmt, wenn sie in ihrem Einzugsgebiet liegen. Generell wird es aber kaum zu einer Fusionswelle innerhalb der Genossenschaften kommen, dazu ist der Stolz auf das eigene Werk zu ausgeprägt.

INTERVIEW: MIKE WEIBEL

Die Finanzierungsinstrumente der Baugenossenschaften

- **Kapitalmarkt-Anleihen**
Im Rahmen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) können Genossenschaften bis zu 30 Prozent der Finanzierung am Kapitalmarkt aufnehmen. Sie müssen Mitglied der EGW werden und zahlen eine Emissionsgebühr. Der Zinssatz bleibt fest, die Laufzeit beträgt meist zehn Jahre. Für Frühsommer 98 ist eine neue Anleihe geplant.

- **Fondskredite**
Im Fonds de Roulement (FdR) verwaltet der SVW treuhänderisch Gelder des Bundes, die er seinen Mitgliedern in der Form von rückzahlbaren Darlehen weitergibt. Der variable Zinssatz liegt 1 Prozent unter dem Hypozins. Der Solidaritätsfonds dagegen wird von freiwilligen Spenden der Mitglieder geäufnet.

- **Bürgschaften**
Die Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft (HBG), getragen von Genossenschaften und Banken, verbürgt nachrangige Kredite, damit die Belehnung höher und der Zinssatz tiefer ausfallen kann. Der Bürgschaftsnehmer muss Kapital der HBG zeichnen und eine Prämie von ¼ Prozent (des verbürgten Betrages) entrichten.